

UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

UNIDAD DE POSTGRADO

Proceso de desalojo por vencimiento de contrato

TESIS

para optar el grado académico de Magíster en Derecho

AUTOR

Juan Gualberto Chávez Marmanillo

ASESOR

José Antonio Silva Vallejo

Lima – Perú

2008

INDICE

ESQUEMA DE LA TESIS	5
INTRODUCCIÓN	15
<u>PRIMERA PARTE:</u>	
<u>MARCO TEORICO GENERAL</u>	
1.- TEORIA DEL ESTADO.	19
2.- TEORIA DEL ACTO JURÍDICO.	20
3.- TEORIA DE LAS OBLIGACIONES.	23
4.- TEORIA DE LOS CONTRATOS.	28
5.- TEORIA DE LOS CONTRATOS DE ARRIENDOS.	30
6.- TEORIA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL.	32
7.- TEORIA DEL PROCESO.	32
8.- PROCESO SUMARISIMO.	37
9.- DESALOJO.	38

SEGUNDA PARTE:

MARCO JURÍDICO POSITIVO:

1.- LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA. -----	44
2.- EL CÓDIGO CIVIL: -----	44
Titulo preliminar. -----	44
Acto jurídico -----	46
Obligaciones -----	46
Contratos -----	46
Contrato de arriendos -----	47
3.- EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL. -----	47
4.- LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL. -----	65
5.- LEY N° 26872 DE CONCILIACIÓN. -----	68

TERCERA PARTE:

I.- ¿CUALES SON LAS CAUSAS, DE LA DEMORA EN RESOLVER LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO, ANTE LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE LIMA CERCADO? -----	71
I.1 - CUESTIONES PREVIAS. -----	71
I.2.- CAUSAS DE ORDEN NORMATIVO JURÍDICO PROCESAL. -----	75
I.2.1.- ¿COMO ESTA REGULADO EL PROCESO PARA RESOLVER EL CONFLICTO QUE NACE ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO DE DEVOLVER EL BIEN ARRENDADO, A SU VENCIMIENTO?. -----	77
I.2.2.- EL PROCESO SUMARISIMO. -----	78
I.2.3.- ESQUEMA DE ACTOS Y PLAZOS. -----	79

II.1.3.- INTERVENCIÓN DEL PERSONAL ADMINISTRATIVO.	129
II.1.4.- ACTUACIÓN DE ARRENDATARIOS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO.	133
II.1.5.- MUESTRAS A LAS QUE ME HE REMITIDO ---	135
II.1.5.1.- 50 EXPEDIENTES TRAMITADOS ANTE JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE LIMA CERCADO.	135
II.1.5.2.- ENCUESTAS TOMADAS A JUECES Y AUXILIARES JURISDICCIONALES.	137
II.1.5.3.- HOJA INFORMATIVA DEL NOTIFICADOR.	139
II.1.5.4.- INFORME DEL SEÑOR FREDDY DIAZ JEFE DE OFICINA DE NOTIFICACIONES.	139
<u>II.2.- FACTORES DE ORDEN ADMINISTRATIVO</u>	139
<u>II.3.- FACTORES DE ORDEN PRESUPUESTARIO.</u>	140
<u>II.4.- CONSECUENCIAS DE LA DEMORA EN LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO ANTE JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE LIMA CERCADO.</u>	142

QUINTA PARTE:

1.- CONCLUSIONES	143
2.- APORTES	148
3.- ANEXOS	158
4.- BIBLIOGRAFÍA	296

Universidad Nacional Mayor de San Marcos
Unidad de Postgrado de Derecho y Ciencias Políticas

TESIS PARA OPTAR EL GRADO DE MAGISTER

AUTOR DE LA TESIS	: Abogado JUAN GUALBERTO CHÁVEZ MARMANILLO.
TITULO DE LA TESIS	: PROCESO DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

1. INQUIETUD HEURISTICA

La inquietud personal de conocer las causas y las condiciones por los cuales los procesos de DESALOJO por vencimiento de contrato demoran en ser resueltos, afectando derechos como la propiedad, la seguridad jurídica de los contratos bilaterales en el Perú, entre otros, me conduce a desarrollar el presente trabajo de investigación.

2. FINALIDAD DEL PROYECTO

La finalidad que persigo con el presente proyecto de investigación, es descubrir el porque de la demora de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, las causas y condiciones que contribuyen, el tiempo promedio de su duración

y cuales son sus efectos, Luego de ello, proponer se incorpore correctivos en la legislación procesal civil peruana, de tal manera que el procedimiento de solución de los conflictos que nacen del vencimiento de los contratos de arrendamiento sea realmente ágil, rápido y eficaz, y que se garantice por igual a las partes en la relación jurídica y de la relación procesal.

3. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

Justifico la elaboración del presente proyecto de investigación, porque somos testigos de procesos de desalojo que no obstante llamarse sumarísimos, su tramitación demora algunas veces años, con el consiguiente perjuicio a los derechos reales de posesión y propiedad, el principio del pacta sum servanda. Afectación de la economía que queda paralizada cuando el bien arrendado sale fuera del comercio regular y sobre todo, porque deviene en una forma de protección injusta y casi un premio a la parte que incumple con su prestación en el contrato de arriendos, constituyendo un tema de preocupación general para la población nacional.

4. FACTIBILIDAD DEL PROYECTO

El presente proyecto de investigación va a ser posible de ejecutarse por las siguientes razones:

- Tengo acceso a las muestras de expedientes relacionados al tema materia de investigación, las que se encuentra en el archivo de los juzgados civiles de la corte supertiro de Lima.
- La elaboración del presente trabajo de investigación demandará el pago del personal que hará la selección de los expedientes, de los documentos a los que haya que recurrir, tipear los informes ; adquisición o fotocopiado de Bienes de Capital como libros, Revistas, impresiones en general y los que haya que hacer, los que estoy en condiciones de cubrir.

5. INDAGACIÓN SOBRE INVESTIGACIÓN PREEXISTENTE Y EVALUACIÓN DE SU ALCANCE CON RESPECTO AL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN DEL PROYECTO A FORMULAR

He realizado la búsqueda en las bibliotecas, sección tesis de Maestría y Doctorado en las Universidades: Pontificia Universidad Católica del Perú, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Universidad Particular San Martín de Porres y Universidad Particular Inca Gracilazo de la Vega, y no existe un

proyecto similar con las características esquemáticas que exige el grado de Magister en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Sin embargo existen artículos que también problematizan el tema del presente trabajo de investigación.

6. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación es de carácter causal - explicativo y descriptivo.

7.- MARCO TEÓRICO:

Doctrina:

Teoría del estado.

Teoría del Acto jurídico

Teoría de las obligaciones.

Teoría de los contratos.

Teoría de los contratos de arriendos

Teoría de la responsabilidad Civil

Teoría del Proceso

Proceso sumarísimo.

8.- MARCO JURÍDICO POSITIVO.

- La constitución Política del Perú.

- Código Civil de 1984, libros:

Acto jurídico.

Obligaciones (obligaciones de dar)

Fuentes de las obligaciones : Contratos, contratos de arriendos.

- Código Procesal Civil de 1993:

Título Preliminar.

Postulación del Proceso.

Proceso sumarísimo. Proceso de desalojo.

Proceso de ejecución: Proceso ejecutivo.

- Ley Orgánica del Poder Judicial.

9.- FORMULACION DEL PROBLEMA:

¿POR QUÉ EN EL PERU LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO NO SE RESUELVEN CON RAPIDEZ?.

¿CUALES SON LOS FACTORES QUE CONTRIBUYEN A DEMORAR LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO?

10.- FORMULACION DE LAS HIPÓTESIS.

PRIMERA HIPÓTESIS.- En el Perú, los procesos de desalojo por vencimiento de contrato no se resuelven probablemente por causa de orden normativo.

VARIABLE DE ORDEN NORMATIVA JURÍDICA:

La causa por la que no se resuelven con rapidez los procesos de desalojo por vencimiento de contrato es la regulación procesal que es muy formal , esta sometida a una rigurosa ritualidad.

INDICADORES:

CODIGO PROCESAL CIVIL. Vigente desde 1993.

Titulo preliminar: Arts. I, II, III, IV, V, VII, IX y X.

Sección primera: Jurisdicción, acción y competencia.

Titulo I.- Jurisdicción y acción: Arts. 1,2,3,4.

Titulo II.- Competencia. Arts. 5,6,7,8,9,10,12,14,17,24 etc.

Sección segunda: Sujetos procesales.

Título I.- Órganos judiciales y sus auxiliares. Capítulos: I, II, y III.

Título II.- Capítulo I, II, VIII.

Sección tercera: Actividad procesal.

Título I.- Capítulos: I y II.

Título II.

Título III.

Título IV.

Título V.

Título VI.

Título VIII.

Título XII.

Sección cuarta: Postulación del proceso:

Título I. Demanda y emplazamiento.

Título II.- Contestación y reconvención.

Título III.- Excepciones y defensas previas.

Título IV.- Rebeldía.

Título V.- Saneamiento del proceso.

Título VI.- Audiencia Conciliatoria, o de fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio.

Título VII.- Juzgamiento del proceso: Capítulos I y II.

Sección Quinta: Procesos contenciosos.

Título III.- Proceso sumarísimo: Capítulo I Disposiciones Generales y Capítulo II.- Disposiciones especiales. Sub capítulo 4º: Desalojo.

SEGUNDA HIPÓTESIS.- Las condiciones que hacen lentos y morosos los procesos de desalojo por vencimiento de contrato probablemente son de orden:

Personal,
Administrativo.
Presupuestario.

VARIABLE CONDICIONAL:

Las condiciones que contribuyen a que los procesos de desalojo por vencimiento de contrato demoren mas de los previsto por la ley procesal serían:

DE ORDEN PERSONAL.-

- Falta de voluntad de los jueces y auxiliares jurisdiccionales y personal administrativo de cumplir con sus obligaciones y acatar los plazos del proceso sumarísimo de desalojo.
- Incumplimiento habitual de los arrendatarios con las obligaciones asumidas al suscribir el contrato de arriendos, de devolver el bien a su vencimiento.
- Actuación maliciosa de arrendatarios y abogados

INDICADORES:

Expedientes tramitados ante los juzgados de paz letrado de Lima cercado.

DE ORDEN ADMINISTRATIVO.

Normas aprobadas por el Órgano de administración del Poder judicial que producen demoras en la tramitación.

INDICADORES.

Expedientes tramitados ante los juzgados de paz letrado de cercado de Lima.

DE ORDEN PRESUPUESTAL

Gobierno central no otorga los recursos que el Poder Judicial solicita.

INDICADORES.

- Presupuesto presentado por el Poder Judicial los años 2000, hasta el 2004.
- Presupuesto General de la república, los años 2000 hasta el 2004.

TERCERA HIPÓTESIS.- Las consecuencias de la demora en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato son probablemente los siguientes:

- Que los procesos se resuelven en muchos meses y hasta años.
- La demora genera inseguridad jurídica., especialmente con respecto a los contratos de arriendos.
- La demora aumenta la carga procesal que se acumula innecesariamente
- Afecta la economía de los arrendadores.

INDICADORES:

- Expedientes tramitados ante los juzgados de paz letrado del cercado de Lima.
- Informes sobre excesiva carga procesal de los juzgados años 2000 hasta 2004.
- Artículos escritos sobre carga procesal.
- Informe y propuestas del Seriajus del 2004.
- Propuesta del Acuerdo Nacional para la justicia del año 2004.

11.- DELIMITACION DE LA INVESTIGACIÓN.

- a).- Espacial: Distrito judicial de Lima, juzgado de paz letrado de Lima
- b).- Temporal: Desde Enero del 2000 hasta Diciembre del 2004. por cinco años.
- c).- Cualitativa: Procesos tramitados sobre desalojo por vencimiento de contrato.

d).- Cuantitativa: 50 expedientes tramitados ante los juzgados de paz letrado.

12.- METODOS GENERALES Y PARTICULARES.

Métodos:

Comparativo.

Inductivo

Deductivo.

13.- MUESTRA

14.- PROCESAMIENTO DE MUESTRAS

15.- INTERPRETACIÓN DE MUESTRAS Y PROCESAMIENTO

16.- REDACCIÓN DEL INFORME SOBRE INVESTIGACIÓN REALIZADA

17.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

18.- SUSTENTACIÓN ORAL, PÚBLICA DEL INFORME

19.- RECURSOS HUMANOS, TÉCNICO, MATERIAL, PRESUPUESTO.

20.- CRONOGRAMA.

BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCIÓN

Tratar el tema de los procesos que se tramitan ante los órganos jurisdiccionales nacionales en general es una tarea titánica que no me he animado a asumirla, por su amplitud y complejidad.

Por ello, en el presente trabajo he asumido el reto de investigar solamente los procesos sumarísimos y dentro de ellos, el de desalojo por la causal de Vencimiento de contrato, pero, en el ámbito de los juzgados de paz letrados del cercado de Lima. delimitado en el tiempo a los años 2000 hasta el 2004.

Conforme aparece diseñado en el esquema del plan de tesis, el trabajo pretende responder a las Cuestiones planteadas, así como a corroborar las hipótesis propuestas, para cuyo efecto se han señalado claramente las causas entre ellas, las de orden normativo, personal, administrativo y financiero, para cuyo efecto me he remitido al análisis del Código Procesal Civil, en sus partes pertinentes, así como a otras normas que también aportan su cuota para hacer moroso su tramitación y resolución. Así, hacemos una crítica a la ley de Conciliación que si bien, nace con un muy buen propósito y debería ser una vía alternativa de solución de controversias, para evitar que se judicialicen, sin embargo, al haber

sido declarada una vía obligatoria y, ante la cultura del incumplimiento de las obligaciones, en la práctica, deviene una vía que solamente añade mayor dilación para llegar a las instancias judiciales.

Por ello, el trabajo lo hemos dividido en varias partes: En la **primera parte** analizamos el Marco teórico, por lo que, hacemos un somero repaso de la teoría del Estado, la teoría del acto jurídico, la teoría de las obligaciones, de los contratos, del contrato de arriendos, de la responsabilidad civil, la teoría del proceso, el Proceso sumarísimo hasta llegar al desalojo, que es el tema de la tesis. De lo general a lo particular.

En la **segunda parte** hacemos una mención del marco jurídico positivo vigente que regula los derechos y deberes de las personas, empezando por la constitución y sus normas pertinentes, el código civil y las instituciones igualmente relacionadas con el tema materia de la tesis; luego hemos entrado a precisar las normas del Código procesal civil que regulan la forma como se ofrece la tutela jurisdiccional efectiva a las personas, a través de que órganos, sus facultades, los procesos y sus clases, el proceso de conocimiento en general y el sumarísimo en particular y dentro de este último, el proceso de desalojo y su regulación procesal.

La **tercera parte**, aborda la tarea de analizar si es o no verdad que, las normas procesales vigentes, mas específicamente el código procesal civil, deviene en un instrumento que es causa de demora en la tramitación y resolución de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato. Para ello hemos tenido que hacer un análisis de la norma en lo pertinente al proceso Sumarísimo y luego en el de desalojo.

Posteriormente, hacemos un análisis somero sobre la ley N° de Conciliación, y sus efectos en la demora del procesos de desalojo en general y el de vencimiento de contrato en particular.

Luego de lo anterior, hacemos un análisis del proceso de ejecución y del proceso ejecutivo regulado en el C.P.C. y, hacemos una primera proposición de enmienda de la norma procesal, dentro del marco del proceso ordinario, para que el desalojo por vencimiento de contrato se tramite como proceso de ejecución, para atenuar en algo la demora y, en una segunda proposición, recomendamos la regulación de una vía especial que, la regule de manera expeditiva, saliendo del orden procesal enmarcado en el C.P.C. Finalmente hacemos un somero comentario sobre las medidas cautelares, las que según cómo esta regulado, no es aplicable al desalojo por los requisitos que se exigen por un lado y, por estar subordinada a la acción principal a la que le sirve de garantía

La **cuarta parte** contiene el análisis de los factores de orden personal, administrativo y presupuestal que contribuyen a generar la demora en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

La **quinta parte** nos permitimos señalar las conclusiones y los aportes que hacemos.

Luego tenemos los anexos que contienen: la hoja informativa del estudio de los 50 expedientes consultados, de donde hemos sacado las conclusiones sobre el plazo de duración de cada proceso tramitado ante los juzgado de paz letrados de Lima. los años 2000 al 2004. Igualmente contiene los modelos de encuestas de las que nos hemos servido para obtener opinión de los jueces y los auxiliares jurisdiccionales, sobre la demora en la tramitación de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, sus causas. Finalmente tenemos los informes que se nos ha entregado por la Corte Suprema y la Corte Superior de Lima, sobre los presupuestos con los que han contado los años 2000 hasta el 2004.

Espero haber contribuido a señalar las causas endémicas que afectan los proceso de desalojo por vencimiento de contrato. El trabajo no pretende ser definitivo.

PRIMERA PARTE:

Para abordar el tema materia de la tesis, es necesario determinar el marco teórico dentro del cual encontramos, se estudia la relevancia del desalojo, por lo que someramente, nos remitiremos a lo que se ha escrito sobre los temas pertinentes.

MARCO TEORICO

Doctrina:

1.- TEORÍA DEL ESTADO DE DERECHO.

Siguiendo al maestro Raúl Ferrero Rebagliati ¹ "Teoría del Estado es una disciplina filosófica que investiga la esencia y finalidad del Estado. Por lo que su meta es valorativa, axiológica. La relación entre Estado y Derecho es parte principal de su indagación.

Se denomina Estado de Derecho a una forma política en la cual el poder se halla sometido a un sistema de normas jurídicas, de manera real, con el fin de proteger los derechos de la persona humana.

¹ Raúl Ferrero Rebagliati: Ciencia Política, p.13. Librería Studium, 1981 L IMA-PERÚ.

Por Estado de Derecho se entiende aquella sociedad, políticamente organizada, donde la ley está sobre los gobernantes, y no a la inversa, y por ello rige por igual entre todos los ciudadanos.

Tiene como antecedente la declaración universal de los derechos del hombre y del ciudadano. Que, significó el rechazo a la hegemonía absoluta del Rey, en la que su voluntad era impuesta verticalmente a sus súbditos. La ley como la voluntad general aprobada y admitida por la sociedad, para hacer posible la vida en armonía y tranquilidad.

Donde se reconocen y respetan los derechos de la persona, tanto los políticos y civiles, como las sociales, económicas y culturales. Donde las instituciones cumplen una función al servicio de las personas y hacen posible la convivencia pacífica,

Donde la defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado, como señala nuestra constitución política, en su artículo primero.

2.- TEORIA DEL ACTO JURÍDICO.

Siguiendo la concepción doctrinaria del acto jurídico, entendemos por tal a todo hecho humano, voluntario, lícito, querido verdaderamente y manifestado por un agente capaz, referido a

objeto física y jurídicamente posible, que crea, regula, modifica y extingue relaciones. A través del cual, las personas autorregulan sus múltiples relaciones, imponiéndose normas de derecho privado que son válidas solamente para sus forjadores y sus sucesores.

2.2.- ELEMENTOS DE LOS ACTOS JURÍDICOS:

Los elementos de los actos jurídicos se clasifican en:

a.- Esenciales.- Aquellas no pueden faltar y son: manifestación de voluntad, agente capaz, objeto física y jurídicamente posibles, fin lícito y la forma, la que puede ser ab solemnitate o ab probatione.

b.- Naturales.- Son las que no siendo requisitos concurrentes en toda clase de actos jurídicos sino solamente en algunos pero, que tiene como fuente la ley que los asocia a algunos actos como la compraventa, en la que se impone el saneamiento como una obligación del vendedor; o de los intereses en los contratos de mutuo dinerario.

c.- Voluntarios.- aquellos que no son esenciales, tampoco son naturales pues aparecen en el acto solamente por la voluntad de los agentes, por lo que son prescindibles, pero que, si se les ha incorporado en el acto, devienen en equivalentes a los esenciales,

pues, sin su cumplimiento, el acto no alcanza eficacia. Estos son las modalidades de los actos jurídicos: condición, plazo y cargo o modo.

2.3.- CLASIFICACION DE LOS ACTOS JURÍDICOS.

Si bien los actos jurídicos son muy variados, para los efectos de la presente investigación, nos referiremos solamente a algunos, entre ellos: los actos patrimoniales y no patrimoniales.

Los actos patrimoniales son los que se refieren a todo lo que se puede cuantificar y poder incorporar en el mundo económico y que, es lo negociable.

Mientras que el acto jurídico no patrimonial se refiere a todo lo que es inherente a la persona, y que no es posible disponer en términos económicos.

Tomamos en cuenta también a los actos a título oneroso y a los actos a título gratuito, para hacer evidente el costo que tienen unos frente a los que no lo tienen. No debemos dejar de mencionar los actos de derecho privado, diferenciándolo de los actos de derecho público, atendiendo a: el bien jurídico tutelado, al tipo de relación entre las partes y a los fines que la relación persigue.

Finalmente, sin excluir otras, las unilaterales, bilaterales y plurilaterales, atendiendo al número de partes que intervienen en la configuración del acto jurídico.

3.- TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES.

Los actos jurídicos patrimoniales son también llamados actos obligacionales.

La palabra obligación se puede entender en un sentido lato y en un sentido restringido. El sentido de la palabra obligación puede ser una amplia lata, por la que equivale a los deberes que toda persona debe cumplir en su relación con las demás personas, incluyendo los que están fuera de la esfera del derecho, que son las impuestas por las normas éticas, entre las que están las morales, religiosas, de sociabilidad o jurídicas. Otro sentido restringido que, excluye los deberes regulados por el Derecho Público, como el pagar impuestos; tampoco incluye a todas las obligaciones que impone el derecho privado en general, como los que se contraen únicamente a las obligaciones reguladas en los derechos reales, de familia, de sucesiones.

Tomando el sentido restringido, la doctrina moderna la define como la relación jurídica en cuya virtud, unas personas se comprometen a realizar una prestación que puede ser de dar, hacer o no hacer en

beneficio de otras personas, en uso de lo que se denomina autonomía de la voluntad.

Definiciones que, siendo expresadas de maneras diferentes, señalan esa relación entre las partes. Así tenemos que:

Según H. **Gustavo Palacios Pimentel**²: La llamada Teoría general de las Obligaciones no es sino la traducción jurídica de las relaciones económicas.

"Obligación es el vínculo jurídico entre dos personas o más personas determinadas, en virtud del cual, una o varias de ellas (deudor o deudores) quedan sujetas respecto a otra u otras (acreedor o acreedores) a hacer, o no hacer alguna otra cosa" , según **Raúl Ferrero Costa**,, definición corresponde a **Giorgi**:³

"La obligación es el Vínculo jurídico establecido entre dos personas (o grupos de personas) por el cual una de ellas puede exigir de la otra la entrega de una cosa o el cumplimiento de un servicio o una abstención" como señala **Emilio Borda**, cita hecha por **Raúl Ferrero**⁴.

"Derecho de obligaciones es el conjunto de relaciones de derecho patrimonial que tiene por objeto, hechos o prestaciones a cargo de

² H Gustavo Palacios Pimentel, Elementos de Derecho Civil Peruano, Tomo I , P.345, Tercera edición, Lima.

³ Raul Ferrero Costa: Curso de Derecho d e Obligaciones. 3ra. Edición. Grijley Lima-Perú. P. 11

⁴ Emilio Borda: Derecho de las obligaciones.

una persona y en provecho de otra" (Angel Gustavo Cornejo), citado por H.Gustavo Palacio Pimentel⁵.

3.1.- ELEMENTOS ESENCIALES DE LAS OBLIGACIONES:

Son los que no pueden faltar en ninguna obligación. Si alguno faltara, sería ineficaz dicha obligación. Estos son:

- a.- Los sujetos
- b.- La prestación
- c.- El vínculo o relación.

a.- Los Sujetos: En toda obligación tienen que concurrir como mínimo dos sujetos concretamente determinados: **el acreedor** que es el titular del crédito, el sujeto activo y, **el deudor** que es el sujeto pasivo, el que debe realizar la prestación en beneficio del acreedor.

Los sujetos pueden ser personas naturales o jurídicas, singulares o plurales.

b.- La prestación: Consiste en el acto humano que puede ser de dar una cosa, hacer algo o abstener de realizar actos. Viene a ser el contenido de la prestación. Consiste en la actividad realizada por el

⁵ Ob.Cit. p.346.

deudor en provecho del acreedor o de un tercero. Esta prestación significa una ventaja económica.

La prestación deberá ser idónea, para cuyo efecto debe ser: cuando menos físicamente posible, jurídicamente lícita, determinada o determinable y debe tener un valor económico.

c.- El vínculo jurídico: La obligación es siempre una relación jurídica y no debe tener otro carácter, porque esta prevista por la ley, a la que garantiza su cumplimiento y exigibilidad, y en el peor de los casos, determina el pago de la indemnización por cumplimiento culposo o doloso. La ley protege al titular de la obligación por medios diversos.

3.2.- FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

Son los hechos que las generan o las originan. Habiendo sido varias, ahora la doctrina la ha reducido a dos: La voluntad y la ley.

La voluntad: puede ser por acción como por omisión en el sentido lato, la que puede ser lícita o ilícita. Los que son de estudio de las obligaciones patrimoniales son las que están comprendidas en los contratos o convenios que tienen por objeto constituir

compromisos, que dan nacimiento a obligaciones para las partes. Es requisito fundamental el acuerdo de voluntades.

La Ley: Para muchos estudiosos es la fuente única de las obligaciones pues, la voluntad si no tuviera el respaldo y la garantía de la norma jurídica no tendría mayor trascendencia.

3.3.- CLASIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES.

Al respecto se la clasifica atendiendo a una serie factores, por lo que, solamente enumeraremos sin entrar en detalles y son:

- 1.- Singulares y plurales.
- 2.- Positivas (dar y hacer) y negativas (no hacer)
- 3.- Simples y compuestos
- 4.- Dar cuerpo cierto o genéricos.
- 5.- Divisibles e indivisibles.
- 6.- Unilaterales y bilaterales.
- 7.- Civiles y naturales.
- 8.- Principales y accesorios.
- 9.- Puras o modales y,
- 10.- Convencionales o legales.

3.4.- OBLIGACIONES DE DAR.

"San obligaciones llamadas también positivas y consiste en la entrega de un bien mueble o inmueble, mencionando una clasificación que esta en cuestión.

Esta entrega puede ser con los siguientes propósitos:

- 1.- Trasmitir la propiedad: contrato de compraventa, permuta y donación.
- 2.- Trasmitir solamente el derecho de uso o posesión, como el arrendamiento, usufructo, comodato etc.
- 3.- Conferir la simple guarda o custodia, como el depósito.
- 4.- Restituir a su propietario una vez cumplida la causa o razón que motivó la tenencia: casos como el de deposito, prenda, arrendamiento, comodato, usufructo o deposito". **Según H. Gustavo Palacio Pimentel⁶.**

4.- TEORÍA DE LOS CONTRATOS:

"El Contrato es el acuerdo entre dos o mas partes relacionado con un objeto de interés jurídico. Su finalidad consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones con contenido

⁶ Ob.cit. p.356-357

patrimonial y constituye el acto jurídico plurilateral por excelencia, según la autorizada opinión del maestro **Arias Schreiber, Max.**⁷

"Los contratos son fuente de las obligaciones. Los hombres contratan primero y del contrato nacen sus obligaciones. Pero no pueden contratar arbitrariamente, se han de someter necesariamente a principios que regulan la celebración del contrato. Estos principios pueden ser: la autonomía de la voluntad, la buena fe de las partes, la obligatoriedad del contrato y su ejecución de acuerdo a las reglas de la buena fe y común intención de las partes".

Cuadros Villena.⁸

Es la fuente principal de las obligaciones, pues, del acuerdo asumido entre dos o mas partes en el contrato nacen las obligaciones, las que pueden ser unilaterales o bilaterales. Se dice que el ser humano desarrolla su vida y todos sus actos a través de los contratos, con los cuales satisface sus necesidades personales, familiares y sociales. En los cuales va asumiendo obligaciones sucesivas.

Existen los contratos típicos y los atípicos, llamados también modernos. Los primeros son los que están regulados en la legislación, y los demás son los que, por la necesidad de la vida cada

⁷ Arias Schreiber Pezet, Max.. Código Civil Peruano de 1984. Exégesis Tomo I. Librería Studium Editores. Lima, 1986. P. 13.

⁸ Cuadros Villena

vez más dinámica, se van creando para hacer posible la actividad económica.

Según H. Gustavo Palacio Pimentel⁹, La contratación reviste una importancia decisiva en dos fases: A) en el **campo económico**, porque viene a ser el instrumento mediante el cual el hombre satisface todas las necesidades que la naturaleza, la vida misma le impone, desde que nace hasta que muere. B) en el **campo del Derecho**, como fuente creadora de obligaciones, constituye o vienen a ser derechos civiles patrimoniales, los que tienen que estar normados por el Derecho.

5.- TEORÍA DE LOS CONTRATOS DE ARRIENDOS

Es uno de los contratos típicos, llamado tradicionalmente CONTRATO DE ARRIENDOS, es el acuerdo entre dos partes en que, una de ellas se obliga a conceder el uso o goce de un predio dándole el destino que se señala en el acuerdo y, la otra parte, a pagar por el uso o goce un precio en dinero o en especie, o a entregar un tanto por ciento del rendimiento.

Esta clase de contrato permite al Arrendador usar y/o disfrutar de un inmueble ajeno, sin asumir la propiedad o dominio, dentro de

⁹ H. Gustavo Palacio Pimentel .Manual de Derecho Civil. Tomo II. Vol.1.pg. 205 y 2006.

las condiciones pactadas expresamente, entre las que están la de pagar una renta periódica y, devolver al arrendador dicho bien, a su vencimiento. Los sujetos que intervienen son el arrendador y el arrendatario, de cuyo acuerdo nacen las obligaciones que cada parte asume frente a su contraparte.

Por lo señalado, la fuente de las obligaciones tanto de una parte como de la otra, es el contrato de arriendos.

El contrato de arriendos es necesariamente bilateral, oneroso, sujeto a modalidad de condición y plazo, consensual, con prestaciones recíprocas, patrimonial. El fundamento sobre el cual reposa el contrato de Arriendos como de los demás, es el **consentimiento**, que es el acuerdo de voluntades sobre el objeto del contrato. Este consentimiento debe comprender a todas las cuestiones que conforman el objeto del contrato. Lo que supone que, la voluntad jurídica consensuada no este afectada de ningún vicio que la haga ineficaz.

El contrato de arriendos como todo acuerdo de voluntades, es obligatorio en cuanto se haya expresado en ellos, porque se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niega esa coincidencia debe probarla. Los contrato de arriendos también sólo produce efectos

entre las partes que lo celebraron y sus herederos, salvo los derechos y obligaciones no transmisibles.

6.- TEORÍA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL.

Responsabilidad civil entendida como la obligación al resarcimiento, en lo posible, al que se somete por el daño causado y los perjuicios inferidos por uno mismo o por un tercero, sin causa que excuse ello. Puede ser contractual o extra contractual. La segunda es aquella que nace como consecuencia del daño que se produce, por lo que esta obligado a repararlo su autor. La primera es la que procede ante el incumplimiento o cumplimiento tardío o defectuoso de la prestación por una de las partes de un contrato válido. La que surge de lo estipulado expresamente por las partes contratantes.

7.- TEORÍA DEL PROCESO.

El vocablo proceso viene de pro (para adelante) y cedere (caer, caminar). Implica un desenvolvimiento, una sucesión, una continuidad dinámica. según Rolando Martel¹⁰

"El proceso es una sucesión de hechos con unidad y tendencia a un fin. el conjunto de actos coordinados y regulado por el Derecho

¹⁰ Martel Chang, Rolando. Tutela Cautelar y medidas autosatisfactorias en el proceso civil, pg.28, Palestra Editores- Lima 2005.

Procesal, a través de los cuales se verifica el ejercicio de la jurisdicción . Coordinada sucesión de actos jurídicos derivados del ejercicio de un acto procesal y que tiene por objeto una decisión de índole jurisdiccional". **Menéndez y Pidal.**

El maestro José Antonio Silva Vallejo.¹¹ Define al Derecho procesal, como la ciencia jurídica, perteneciente al derecho público, que estudia el desenvolvimiento, esencia y finalidad de una serie de actos jurídicos sistemáticamente elaborados por los órganos jurisdiccionales del Estado y por ciertos sujetos cuya conducta debe ajustarse a determinadas normas, principios y funciones que integran su conjunto; orientado a su vez hacia valores".

7.1.- TEORIAS ACERCA DE SU NATURALEZA.

Rolando Martel, Chang¹², señala que encuentra teorías relacionadas a la naturaleza del proceso, como las siguientes:

7.1.a.- Teoría del contrato, que señala que la relación entre demandante y demandado es resultado de un acuerdo de voluntades de ambas partes por el cual se comprometen aceptar el fallo que emita el Juez.

¹¹ Silva Vallejo José Antonio. Teoría General del Proceso. Chiclayo-Perú 1966. Pag.2

¹² Ob.cit. p. 29 y 30

7.1.b.- Teoría del cuasi contrato, Viene a ser una figura semejante al contrato en la medida que si una de las partes no concurre al proceso estando citado, incurriendo en rebeldía, si bien no hay convención en rigor, es que cae en el cuasi contrato.

7.1.c.- Teoría de la relación jurídica, Por estar regida por la ley la actividad de las partes y del Juez, lo que determinando una relación de carácter procesal, en la medida que señala los derechos y deberes a que están sujetos cada uno de ellos, los que tienen un fin común. Es la que ha sido receptada por nuestro Código Procesal Civil.

7.1.d.- Teoría de la situación jurídica, La que cuestiona la teoría de la relación jurídica. Sostenida por Goldschmidt, según Rolando Martel Ch¹³. el proceso consiste en una serie de situaciones jurídicas contrapuestas de las partes, integradas por posibilidades, expectativas, perspectivas y cargas (naturaleza jurídica), concatenadas entre si de modo ordenado(estructura) y destinadas a la consecución de satisfacciones jurídicas (función), bajo la dirección del Juez estatal. Todo ello, en razón al principio de contradicción derivado de un conflicto entre los interesados,

¹³ Martel Chan. Ob.cit, p.30

que ha devenido en litigio al hacer crisis, y que precisa resolverse pacífica y justamente por los tribunales (jurisdicción).

7.2.- OBJETO DEL PROCESO.

Según el maestro Silva Vallejo¹⁴, objeto del proceso "Para unos es la realización del derecho objetivo, en la actuación de la ley positiva, en la aplicación abstracta de la ley.

Para otros, consiste en la realización de los derechos subjetivos, en la tutela de los intereses de quienes tienen un derecho.

Para Carnelutti, el objeto del proceso esta en la composición de la litis.

Luego concluye diciendo: Todas ellas, son incompletas y unilaterales.... que son el anverso y reverso de una misma moneda, quien concluye diciendo: "Por otra parte el objeto y finalidad del proceso se conecta con el problema de la prueba y la verdad en el proceso":

Según Roland Arazi,¹⁵ el proceso judicial es aquella actividad compleja, progresiva y metódica, que se realiza de acuerdo con reglas preestablecidas, cuyo resultado será el dictado de la norma individual de conducta (sentencia), con la finalidad de declarar el derecho material aplicable al caso concreto....,

¹⁴ Silva Vallejo. Ob.cit. pg. 8,9.

¹⁵ Rolando Arazi, Derecho Procesal civil y comercial. Tomo I. Pg. 160

Proceso es uno de los tres capítulos que comprende el estudio del derecho procesal, y se ocupa de estudiar los actos que se desarrollan ante un tribunal para resolver un conflicto, desde que se inicia hasta que culmina con la resolución definitiva, siendo las otras dos: la jurisdicción y la acción, en las que se estudian las atribuciones y facultades del Poder Judicial y las de los peticionarios, respectivamente.

CARÁCTER INSTRUMENTAL DEL PROCESO.

El carácter instrumental del proceso es señalado con claridad por el jurista Juan Morales Godo¹⁶ al decir que, el proceso, como observamos, no es un fin en si mismo, se pone al servicio de los derechos sustanciales, es un medio y por ello se dice que es instrumental. Precizando que, .. es importante tener en mente este carácter instrumental del proceso, para adoptar las decisiones que conviertan al proceso en un instrumento eficaz y no convertirlo en algo enrevesado, lento, donde todo es posible.

¹⁶ Juan Morales Godo: La nulidad de los Actos Procésales y los principios que la regulan. Dialogos con la Jurisprudencia. Edición Especial. Gaceta Jurídica. N° 100-2007. Pg. 211.

8.- PROCESO SUMARÍSIMO

Para Alberto Hinostroza¹⁷ "Proceso sumarísimo es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales (permitir tan solo los medios probatorios de actuación inmediata tratándose de excepciones y defensas previas Art. 552 del C.P.C.; y de cuestiones probatorias Art. 553 del C.P.C., o se tiene por improcedentes las reconvenciones, los informes sobre hechos, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia, la modificación y ampliación de la demanda y el ofrecimiento de medios de prueba extemporáneos Art. 559 del C.P.C.) lo cual esta orientado precisamente a abreviar lo más posible el trámite del mencionado proceso a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate.

Según Carlos A. Hernández Lozano¹⁸, se trata de un proceso donde existe una serie de limitaciones que se impone, con el fin de abreviar su plazo de trámites. Dice que el Proceso sumarísimo viene a constituir, lo que en el Código de Procedimientos Civil de 1912, era el trámite incidental o trámite de oposición.

¹⁷Alberto Hinostroza Mingues. Procesos Sumarísimos. Gaceta Jurídica. Lima-Peru. 2002. 2da.edición Pg. 13.

¹⁸ Carlos A. Hernández Lozano. Procesos Sumarísimos. Ediciones jurídicas. Lima.Perú. 1997. Pg. 17

Se trata en esta vía procedimental las controversias de intereses de URGENTE SOLUCION, tales como alimentos, Separación convencional y divorcio ulterior, interdicción, desalojo, interdictos y otros.

9.- DESALOJO.

Desalojo según Lino Cornejo, citado por Alberto Hinostroza¹⁹, considera que el juicio de desalojo ... es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión.

"El objeto del proceso de desalojo es dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores, según "Carlos Hernández L.²⁰,

¹⁹ Alberto Hinostroza Minguez, Ob. Cit. Pag. 175.

²⁰ Ob.Cit. Pg. 112

Tiene como fuente el contrato de arriendos o cualquier título en cuya virtud una persona tenga posesión de un predio, excepcionalmente se puede desalojar a un poseedor sin título.

9.1.- CASOS EN LOS QUE PROCEDE DESALOJO.

El desalojo puede intentarse invocando las causales siguientes:

9.1.a.- Por la falta de pago de los arriendos, si vence dos meses mas quince días. Si se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un sólo período mas quince días. . Si se pacta períodos menores a un mes, basta que se venza n tres períodos.

9.1.b.- Cuando se da destino distinto o diferente de aquel para el que se le concedió expresa o tácitamente; o permite un acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.

9.1.c.- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.

9.1.d.- Por ocupación precaria.

9.1.e.-Por vencimiento del contrato.

9.1.f.- Para poner fin a un contrato de duración indeterminada.

9.1.g.- Por vencimiento de contrato por sentencia con condena de futuro.

9.1.h.- Para reparar el bien para su mejor conservación.

9.2.-COMPETENCIA.

POR LA CUANTIA, ES COMPETENTE: El juez especializado cuando la renta mensual es mayor a cinco URP. si es menor a cinco URP, es competente el Juez de Paz letrado y, si la cuantía es inferior a dos URP, es competente el Juez de Paz.

9.3.-SUJETOS ACTIVOS DEL DESALOJO.

Pueden demandar el desalojo: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio Art. 586 del C.P.C.

En un condominio, cualquiera de los copropietarios puede iniciar el proceso de desalojo, si el plazo esta vencido. El usufructuario, esta legitimado para accionar contra cualquiera que detente el inmueble, el usuario y el comodante, pueden ser sujetos activos del proceso de desalojo.

9.4.-SUJETOS PASIVOS DEL DESALOJO.

Pueden ser demandados en el desalojo, el arrendatario, el precario, cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. También son sujetos pasivos, el comodatario, cuando el comodato no está

sujeto a plazo y el comodante pide la restitución del bien, el depositario que no restituyó el bien bajo su custodia.

9.5.-DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.

Este proceso genera una relación procesal entre el arrendador y el arrendatario, quienes previamente estuvieron relacionados jurídicamente en base a un contrato de arriendos sujeto a la modalidad de plazo determinado.

Es una acción personal que tiene como objetivo o pretensión obtener el derecho real de la posesión del predio arrendado.

Como se ha dicho, la génesis es la existencia del contrato de arriendo con plazo determinado de vigencia y que, a su vencimiento, el arrendatario debe devolver el predio arrendado. Al no ser cumplido por el arrendatario la prestación de devolver el bien arrendado, el arrendador se ve precisado a plantear la acción de desalojo, solicitando se le restituya el predio. La acción tiene como objetivo un derecho real, es decir, pretende recuperar la posesión del predio.

Por lo que esta causal de desalojo tiene las condiciones siguientes:

Con respecto al demandante, 1.- Se requiere la existencia previa de un contrato de arriendos. Lo que se acredita acompañando el

contrato. Sirve también la declaración de parte para que reconozca que existe una relación contractual, o la pericia que igualmente acredite su existencia.

Con respecto al demandado, si pretende contradecir la acción debe probar que el contrato esta vigente, sea por que no ha vencido o, que ha sido renovado, para cuyo efecto, debe acompañar documento que lo demuestre, igualmente puede ofrecer la declaración del demandante.

Por lo que, este tipo de desalojo es mas simple, pues todo se remite a que se acredite si el contrato venció o no y, si el demandado esta obligado a desocupar el predio arrendado y entregar al arrendador.

Teniendo en cuenta lo dicho, este tipo de proceso debe resolverse en un tiempo muy corto, por ello, se tramita mediante el proceso sumarísimo el que debe resolverse en un plazo muy corto.

Según la norma procesal debería resolverse en el plazo de tres meses, respetando la doble instancia.

SEGUNDA PARTE:

MARCO JURÍDICO POSITIVO.-

El Perú como toda sociedad jurídicamente organizada esta regulado a través de un sistema de normas y principios generales que constituyen el llamado Orden público.

Por lo antes indicado, ninguna persona como integrante de la sociedad peruana puede actuar arbitrariamente, como le venga en gana, porque la vida social se encuentra regida, gobernada por una serie de preceptos o normas.

El desalojo es una figura jurídica que forma parte de ese sistema, por lo que, es necesario hacer una revisión somera del sistema jurídico vigente en el Perú, empezando por la constitución política, el Código Civil, el Código Procesal Civil entre otros.

1.- LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ DE 1993:

En su capítulo I Derechos fundamentales de la persona, en su **Art. 2.-** señala: Toda persona tiene derecho.

Inciso 2.- A la igualdad ante la ley. Nadie debe ser discriminado por motivo de origen, raza, sexo, idioma, religión, opinión, condición económica o de cualquiera otra índole.

Inciso 14.-A contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público.

Inciso 16.- A la propiedad y a la herencia.

Art. 70º.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.

En Capítulo VIII. PODER JUDICIAL.

Artículos 138.- La potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos con arreglo a la Constitución y a las leyes.

Art. 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:
inc.1.- La Unidad y exclusividad de la función jurisdiccional. No existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción del militar y la arbitral. No hay proceso judicial por comisión o delegación.

Inc.2.- La Independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones....etc.,

Inciso 3.- La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometido a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgado por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisión especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

Inciso 5.- La motivación de las resoluciones.

Inciso 6.- La pluralidad de las instancias.

Inciso 14.- El derecho a la defensa.

2.- CÓDIGO CIVIL DE 1984, LIBROS:

❖ Título Preliminar

Art. I: Abrogación de la ley.- La ley se deroga solo por otra ley. La derogación se produce por declaración expresa, por incompatibilidad entre la nueva ley y la anterior o cuando la materia de ésta es íntegramente regulada por aquélla.

Por la derogación de una ley no recobran vigencia las que ella hubiere derogado.

Art. II: Ejercicio abusivo del derecho.- La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho. Al demandar indemnización u otra pretensión, el interesado puede solicitar las medidas cautelares apropiadas para evitar o suprimir provisionalmente el abuso.

Art. III: Aplicación de la ley en el tiempo.- La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú.

Art. IV: Aplicación analógica de la ley.- La ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía.

Art. V: Orden Público, buenas costumbres y nulidad de acto jurídico.- Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

Art. VI: Interés por obrar.- Para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral. El interés moral autoriza la acción sólo cuando se refiere directamente al agente o a su familia, salvo disposición expresa de la ley.

Art. VII: El principio del "iura novit curia".- Los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda.

Art. VIII: Obligación de suplir los defectos o deficiencias de la ley.- Los jueces no pueden dejar de administrar justicia por defecto o deficiencia de la ley. En tales casos, deben aplicar los principios generales del derecho y, preferentemente, los que inspiran el derecho peruano.

Art. IX: Aplicación Supletoria del Código Civil.- Las disposiciones del Código Civil se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza

Art. X: Vacíos o defectos de la Ley.- La Corte Suprema de Justicia, el Tribunal de Garantías Constitucionales y el Fiscal de la Nación están obligados a dar cuenta al Congreso de los vacíos o defectos de la legislación.

Tienen la misma obligación los jueces y fiscales respecto de sus correspondientes superiores.

❖ **Libro II: Acto jurídico.**

Art. 140.- Acto jurídico es la manifestación de voluntad destina a crear, regular, modificar y extinguir relaciones jurídicas. Que para su validez requiere: agente capaz, objeto jurídica y físicamente posible, fin lícito, forma prevista por la ley.

Libro V: Derechos reales: La Posesión.-

Art. 896.- La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. **Art.900,** la posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley. **Art. 905,**Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título. **La Propiedad.- Art. 923** La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

❖ **Libro VI: Obligaciones: Obligaciones de dar.**

Art. 1132.- El acreedor de bien cierto no puede ser obligado a recibir otro, aunque éste sea mayor en valor. **Art. 1134.-** La obligación de dar comprende también la de conservar el bien hasta su entrega. El bien debe entregarse con sus accesorios, salvo que lo contrario resulte de la ley, del título de la obligación o de las circunstancias del caso.

❖ **Libro VII: Fuentes de las Obligaciones: Contratos**

Art.1351.- El contrato es el acuerdo de dos o mas partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. **Art. 1359.-** No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria. **Art. 1361.-** Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad

común de las partes y quien niegue esta coincidencia debe probarla. **Art. 1362.-** Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

❖ **Contrato de arrendamiento, Art.1666.-**

Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida. **Art. 1667.** Puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra. **Art. 1678.-** El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos. **Art. 1681.-** El arrendatario está obligado: **inciso 10).** A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin mas deterioro que el de su uso ordinario. **Art. 1687.-** El arrendamiento puede ser de duración determinada o indeterminada. **Art. 1699.-** El arrendamiento de duración determinada concluye al vencerse el plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas. **Art. 1700.-** Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.

3.- CÓDIGO PROCESAL CIVIL DE 1993:

Título Preliminar.

Art. I, Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

Art. II.- La dirección del proceso está a cargo del Juez, quien la ejerce de acuerdo a lo dispuesto en este Código. El Juez debe impulsar el proceso por si mismo, **siendo responsable de cualquier demora ocasionada por su negligencia.** Están exceptuados del

impulso de oficio los casos expresamente señalados en este Código.

Art. III.- El juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. En caso de vacío o defecto de las disposiciones de este Código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso.

Art. IV.- El proceso se promueve sólo por iniciativa de parte, la que invocará interés y legitimidad para obrar. No requieren invocarlos el Ministerio Público, el procurador oficioso ni quien defiende interés difuso.

Art. V.- Las audiencias y la actuación de medios probatorios se realizan ante el Juez, siendo indelegables bajo sanción de nulidad. Se exceptúan las actuaciones procesales por comisión. El proceso se realiza procurando que su desarrollo ocurra en el menor número de actos procesales. **El Juez dirige el proceso tendiendo a una reducción de los actos procesales, sin afectar el carácter imperativo de las actuaciones que lo requieran. La actividad procesal se realiza diligentemente y dentro de los plazos establecidos, debiendo el Juez, a través de los auxiliares bajo su dirección, tomar las medidas necesarias para lograr una pronta y eficaz solución del conflicto de intereses o incertidumbre jurídica.**

Art. IX.- Las normas procesales contenidas en este Código son de carácter imperativo, salvo regulación permisiva en contrario. Las formalidades previstas en este Código son imperativas. Sin embargo, el Juez puede adecuar su exigencia al logro de los fines del proceso. Cuando no se señale una formalidad específica para la realización de un acto procesal, éste se reputará válido cualquiera sea la empleada.

Art. X.-El proceso tiene dos instancias, salvo disposición legal distinta.

SECCION PRIMERA

JURISDICCION, ACCION Y COMPETENCIA.

TOTULO I

JURISDICCION Y ACCION.

ART. 1.- Órganos y alcances de la potestad jurisdiccional civil.

La potestad jurisdiccional del Estado en materia civil, la ejerce el Poder Judicial con exclusividad. La función jurisdiccional es indelegable y su ámbito abarca todo el territorio de la República.

ART.2.- Ejercicio y alcances.

Por el derecho de acción todo sujeto, en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y en forma directa o a través de representante legal o apoderado, puede recurrir al órgano jurisdiccional pidiendo la solución a un conflicto de intereses intersubjetivo o una incertidumbre jurídica.

Por ser titular del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, el emplazado en un proceso civil tiene derecho de contradicción.

ART.3.- Regulación de los derechos de acción y contradicción.

Los derechos de acción y contradicción en materia procesal civil no admiten limitaciones ni restricciones para su ejercicio, sin perjuicio de los requisitos procesales previstos en este Código.

SECCION SEGUNDA

Sujetos del Proceso

Capítulo I

Juzgados y Cortes.

ART. 48.- Finalidad.

Las funciones del Juez y de sus auxiliares son de Derecho Público. Realizan una labor de conjunto destinado a hacer efectiva la finalidad del proceso.

El incumplimiento de sus deberes es sancionado por la ley.

ART. 49.- Órganos judiciales en el área civil.

La justicia civil es ejercida por los jueces de Paz, de Paz Letrado, Civiles, de las Cortes Superiores y de la Corte Suprema.

Capítulo II

Deberes, facultades y responsabilidades d los Jueces en el proceso.

ART. 50.- Deberes.

Son deberes de los Jueces en el proceso:

- 1.- Dirigir el proceso, velar por su rápida solución, adoptar las medidas convenientes para impedir su paralización y procurar la economía procesal.
- 2.- Hacer efectiva la igualdad de las partes en el proceso, empleando las facultades que este Código les otorga.
- 3.- Dictar las resoluciones y realizar los actos procesales en las fechas previstas y en el orden que ingresen al despacho, salvo prelación legal u otra causa justificada.
- 4.- Decidir el conflicto de intereses o incertidumbre jurídica, incluso en los casos de vacío o defecto de la ley, situación en la cual aplicarán los principios generales del derecho, la doctrina y la jurisprudencia.
- 5.- Sancionar al abogado o a la parte que actúe en el proceso con dolo o fraude.
- 6.- Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de la congruencia. El Juez que inicia la audiencia de pruebas concluirá el proceso, salvo que fuera promovido o separado. El Juez sustituto continuará el proceso, pero , puede ordenar, en resolución debidamente motivada, que se repita las audiencias, si lo considera indispensable.

SECCION TERCERA ACTIVIDAD PROCESAL

TITULO I FORMAS DE LOS ACTOS PROCESALES.

CAPITULO I ACTOS PROCESALES DEL JUEZ

ART. 120.- Los actos procesales a través de los cuales se impulsa o decide al interior del proceso o se pone fin a éste, pueden ser decretos, autos y sentencias.

ART. 121.- Decretos, autos y sentencias.

Mediante los decretos se impulsa el desarrollo del proceso, disponiendo actos procesales de simple trámite.

Mediante los autos el Juez resuelve la admisibilidad o el rechazo de la demanda o de la reconversión, el saneamiento, interrupción, conclusión y las formas de conclusión especial del proceso; el concesorio o denegatorio de los medios impugnatorios, la admisión, improcedencia o modificación de medidas cautelares y las demás decisiones que requieran motivación para su pronunciamiento.

Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.

ART.-124- Plazos máximos para expedir resoluciones.

En primera instancia los decretos se expiden a los dos días de presentado el escrito que los motiva y los autos dentro de los cinco días hábiles computados desde la fecha en que el proceso se encuentra expedito para ser resuelto, salvo disposición distinta de este código. Las sentencias se expedirán dentro del plazo máximo previsto en cada vía procedimental contados desde

la notificación de la resolución que declara al proceso expedito para ser resuelto.

En segunda instancia los plazos se sujetarán a lo dispuesto en este Código.

ART. 145.- Falta grave.

Incorre en falta grave el Juez que, sin justificación, no cumple con realizar la actuación judicial en la fecha señalada o dentro del plazo legal respectivo.

TITULO V

NOTIFICACIONES

ART. 155.- Objeto de la notificación.

El acto de la notificación tiene por objeto poner en conocimiento de los interesados el contenido de la resoluciones judiciales. El Juez, en decisión motivada, puede ordenar que se notifique a persona ajena al proceso.

Las resoluciones judiciales sólo producen efectos en virtud de notificación hecha con arreglo a lo dispuesto en este Código, salvo los casos expresamente exceptuados.

ART. 157.- notificación por cedula.

La notificación de todas las resoluciones judiciales, en todas las instancias, y aun en la Corte Suprema, se realiza por cédula.

ART. 163.- notificación por telegrama o facsímil, correo electrónico u otro medio.

En los casos del Artículo 157, salvo el traslado de la demanda o de la reconvención, citación para absolver posiciones y la sentencia, las otras resoluciones pueden, a pedido de parte, ser notificadas, además, por telegrama, facsímil, correo electrónico u otro medio idóneo, siempre que los mismos permitan confirmar su recepción.

La notificación por correo electrónico sólo se realizará para la parte que lo haya solicitado.

Los gastos para la realización de esta notificación quedan incluidos en la condena de costas."

Artículo 164.- Diligenciamiento de la notificación por facsímil, correo electrónico u otro medio.-

El documento para la notificación por facsímil, correo electrónico u otro medio, contendrá los datos de la cédula.

El facsímil u otro medio se emitirá en doble ejemplar, uno de los cuales será entregado para su envío y bajo constancia al interesado por el secretario respectivo, y el otro con su firma se agregará al expediente. La fecha de la notificación será la de la constancia de la entrega del facsímil al destinatario. En el caso del correo electrónico, será, en lo posible, de la forma descrita anteriormente, dejándose constancia en el expediente del ejemplar entregado para su envío, anexándose además el correspondiente reporte técnico que acredite su envío.

El Consejo Ejecutivo del Poder Judicial podrá disponer la adopción de un texto uniforme para la redacción de estos documentos."

Artículo 165.- Notificación por edictos.-

La notificación por edictos procederá cuando se trate de personas inciertas o cuyo domicilio se ignore. En este último caso, la parte debe manifestar bajo juramento o promesa que ha agotado las gestiones destinadas a conocer el domicilio de la persona a quien se deba notificar.

Si la afirmación se prueba falsa o se acredita que pudo conocerla empleando la diligencia normal, se anulará todo lo actuado, y el Juez condenará a la parte al pago de una multa no menor de cinco ni mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal, que impondrá atendiendo a la naturaleza de la pretensión y a la cuantía del proceso.

Artículo 166.- Notificación especial por edictos.-

Si debe notificarse a más de diez personas que tienen un derecho común, el Juez, a pedido de parte, ordenará se las notifique por edictos. Adicionalmente se hará la notificación regular que

corresponda a un número de litigantes que estén en proporción de uno por cada diez o fracción de diez, prefiriéndose a los que han comparecido.

Artículo 167.- Publicación de los edictos.-

La publicación de los edictos se hace en el diario oficial y en un diario de los de mayor circulación del lugar del último domicilio del citado, si fuera conocido o, en su defecto, del lugar del proceso. Se acredita su realización agregando al expediente el primer y el último ejemplares que contienen la notificación.

A falta de diarios en los lugares mencionados, la publicación se hace en la localidad más próxima que los tuviera, y el edicto se fijará, además, en la tablilla del Juzgado y en los sitios que aseguren su mayor difusión.

En atención a la cuantía del proceso, el Juez puede ordenar la prescindencia de la publicación, realizándose sólo en la tablilla del Juzgado y en los lugares que aseguren una mayor difusión.

Artículo 168.- Forma de los edictos.-

Los edictos contendrán, en síntesis, las mismas prescripciones de la cédula, con transcripción sumaria de la resolución.

La publicación se hará por tres días hábiles, salvo que este Código establezca número distinto.

La resolución se tendrá por notificada el tercer día contado desde la última publicación, salvo disposición legal en contrario.

El Consejo Ejecutivo del Poder Judicial podrá disponer la adopción de un texto uniforme para la redacción de edictos.

Artículo 169.- Notificación por radiodifusión.-

En todos los casos en que este Código autoriza la publicación de edictos, de oficio o a pedido de parte, el Juez puede ordenar que además se hagan por radiodifusión.

Las transmisiones se harán por una emisora oficial o las que determine el Consejo Ejecutivo de cada Corte Superior. El número de veces que se anuncie será correspondiente con el número respecto de la notificación por edictos. Esta notificación se

acreditará agregando al expediente declaración jurada expedida por la empresa radiodifusora, en donde constará el texto del anuncio y los días y horas en que se difundió.

La resolución se tendrá por notificada el día siguiente de la última transmisión radiofónica.

Los gastos que demande esta notificación quedan incluidos en la condena en costas.

Artículo 170.- Nulidad infundada.-

Al quedar firme la resolución que declara infundada la nulidad de una notificación, ésta surte efecto desde la fecha en que se realizó.

SECCION CUARTA
POSTULACIÓN DEL PROCESO

TITULO I
DEMANDA Y EMPLAZAMIENTO

ART. 424.- Requisitos de la demanda.-

La demanda se presenta por escrito y contendrá:

1. La designación del Juez ante quien se interpone;
2. El nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria y domicilio procesal del demandante;
3. El nombre y dirección domiciliaria del representante o apoderado del demandante, si no puede comparecer o no comparece por sí mismo;
4. El nombre y dirección domiciliaria del demandado. Si se ignora esta última, se expresará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado con la presentación de la demanda;
5. El petitorio, que comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide;
6. Los hechos en que se funde el petitorio, expuestos enumeradamente en forma precisa, con orden y claridad;
7. La fundamentación jurídica del petitorio;

8. El monto del petitorio, salvo que no pudiera establecerse;
9. La indicación de la vía procedimental que corresponde a la demanda;
10. Los medios probatorios; y
11. La firma del demandante o de su representante o de su apoderado, y la del Abogado. El Secretario respectivo certificará la huella digital del demandante analfabeto.

ART. 425.- Anexos de la demanda.-

A la demanda debe acompañarse:

1. Copia legible del documento de identidad del demandante y, en su caso, del representante;
2. El documento que contiene el poder para iniciar el proceso, cuando se actúe por apoderado;
3. La prueba que acredite la representación legal del demandante, si se trata de personas jurídicas o naturales que no pueden comparecer por sí mismas;
4. La prueba de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de bienes comunes, albacea o del título con que actúe el demandante, salvo que tal calidad sea materia del conflicto de intereses y en el caso del procurador oficioso;
5. Todos los medios probatorios destinados a sustentar su petitorio, indicando con precisión los datos y lo demás que sea necesario para su actuación. A este efecto acompañará por separado pliego cerrado de posiciones, de interrogatorios para cada uno de los testigos y pliego abierto especificando los puntos sobre los que versará el dictamen pericial, de ser el caso; y
6. Los documentos probatorios que tuviese en su poder el demandante. Si no se dispusiera de alguno de estos, se describirá su contenido, indicándose con precisión el lugar en que se encuentran y solicitándose las medidas pertinentes para su incorporación al proceso.

7. Copia certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial, en los procesos judiciales cuya materia se encuentre sujeta a dicho procedimiento previo

ART. 426.- Inadmisibilidad de la demanda.-

El Juez declarará inadmisibile la demanda cuando:

1. No tenga los requisitos legales;
2. No se acompañen los anexos exigidos por ley;
3. El petitorio sea incompleto o impreciso; o
4. La vía procedimental propuesta no corresponda a la naturaleza del petitorio o al valor de éste, salvo que la ley permita su adaptación.

En estos casos el Juez ordenará al demandante subsane la omisión o defecto en un plazo no mayor de diez días. Si el demandante no cumpliera con lo ordenado, el Juez rechazará la demanda y ordenará el archivo del expediente

ART.427.- Improcedencia de la demanda.-

El Juez declarará improcedente la demanda cuando:

1. El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar;
2. El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar;
3. Advierta la caducidad del derecho;
4. Carezca de competencia;
5. No exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio;
6. El petitorio fuese jurídica o físicamente imposible; o
7. Contenga una indebida acumulación de pretensiones.

Si el Juez estimara que la demanda es manifiestamente improcedente, la declara así de plano expresando los fundamentos de su decisión y devolviendo los anexos.

Si la resolución que declara la improcedencia fuese apelada, el Juez pondrá en conocimiento del demandado el recurso interpuesto. La resolución superior que resuelva en definitiva la improcedencia, produce efectos para ambas partes

ART.428.- Modificación y ampliación de la demanda.-

El demandante puede modificar la demanda antes que ésta sea notificada.

Puede, también, ampliar la cuantía de lo pretendido si antes de la sentencia vencieran nuevos plazos o cuotas originadas en la misma relación obligacional, siempre que en la demanda se haya reservado tal derecho. A este efecto, se consideran comunes a la ampliación los trámites precedentes y se tramitará únicamente con un traslado a la otra parte.

Iguales derechos de modificación y ampliación tiene el demandado que formula reconvencción.

TITULO II.

CONTESTACION Y RECONVENCION

ART.442.- Requisitos y contenido de la contestación a la demanda.-

Al contestar el demandado debe:

1. Observar los requisitos previstos para la demanda, en lo que corresponda;
2. Pronunciarse respecto de cada uno de los hechos expuestos en la demanda. El silencio, la respuesta evasiva o la negativa genérica pueden ser apreciados por el Juez como reconocimiento de verdad de los hechos alegados;
3. Reconocer o negar categóricamente la autenticidad de los documentos que se le atribuyen, o aceptar o negar, de igual manera, la recepción de documentos que se alega le fueron enviados. El silencio puede ser apreciado por el Juez como reconocimiento o aceptación de recepción de los documentos;
4. Exponer los hechos en que funda su defensa en forma precisa, ordenada y clara;
5. Ofrecer los medios probatorios; y

6. Incluir su firma o la de su representante o de su apoderado, y la del Abogado. El Secretario respectivo certificará la huella digital del demandado analfabeto

ART.443. - Plazo de la contestación y reconvención.-

El plazo para contestar y reconvenir es el mismo y simultáneo

ART.444. - Anexos de la contestación a la demanda.-

La contestación se acompañan los anexos exigidos para la demanda en el Artículo 425, en lo que corresponda.

Artículo 445. - Reconvención.-

La reconvención se propone en el mismo escrito en que se contesta la demanda, en la forma y con los requisitos previstos para ésta, en lo que corresponda.

La reconvención es admisible si no afecta la competencia ni la vía procedimental originales.

La reconvención es procedente si la pretensión en ella contenida fuese conexa con la relación jurídica invocada en la demanda. En caso contrario, será declarada improcedente.

El traslado de la reconvención se confiere por el plazo y en la forma establecidos para la demanda, debiendo ambas tramitarse conjuntamente y resolverse en la sentencia

TITULO III.

EXCEPCIONES Y DEFENSAS PREVIAS

ART.446. - Excepciones proponibles.-

El demandado sólo puede proponer las siguientes excepciones:

1. Incompetencia;
2. Incapacidad del demandante o de su representante;
3. Representación defectuosa o insuficiente del demandante o del demandado;
4. Oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda;
5. Falta de agotamiento de la vía administrativa;

6. Falta de legitimidad para obrar del demandante o del demandado;
7. Litispendencia;
8. Cosa Juzgada;
9. Desistimiento de la pretensión;
10. Conclusión del proceso por conciliación o transacción;
11. Caducidad;
12. Prescripción extintiva; y,
13. Convenio arbitral.

ART. 447.- Plazo y forma de proponer excepciones.-

Las excepciones se proponen conjunta y únicamente dentro del plazo previsto en cada procedimiento, sustanciándose en cuaderno separado sin suspender la tramitación del principal

ART. 448.- Medios probatorios de las excepciones.-

Sólo se admitirán los medios probatorios que se ofrezcan en el escrito en que se proponen las excepciones o en el que se absuelven.

Para la excepción de convenio arbitral únicamente se admite como medio probatorio el documento que acredita su existencia.

ART. 449.- Audiencia de saneamiento procesal.-

Absuelto el traslado o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez, en decisión debidamente motivada e inimpugnable, puede prescindir de los medios probatorios pendientes de actuación, declarando infundada la excepción y saneado el proceso.

De lo contrario, **fijará día y hora para la audiencia de saneamiento, la que será inaplazable.** En ésta se actuarán los medios probatorios ofrecidos y necesarios, a criterio del Juez, para resolver la excepción.

Al final de la audiencia el Juez resuelve la excepción, luego de escuchar los informes orales de los Abogados si fueran solicitados. Si declara infundadas las propuestas, declara

además saneado el proceso. De lo contrario, aplica lo dispuesto en los Artículos 450 y 451.

El Juez puede reservarse la decisión por un plazo que no excederá de cinco días contado desde la conclusión de la audiencia de saneamiento.

SECCION QUINTA.
PROCESOS CONTENCIOSOS
TITULO III.

PROCESO SUMARÍSIMO:

CAPITULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 546.- PROCEDENCIA: Se tramita en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos: 1).- Alimentos; 2).- Separación convencional y divorcio ulterior; 3).- Interdicción; 4).- Desalojo; 5).- Interdictos; 6).- Los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considere atendible su empleo.; 7).- Aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de veinte URP; y 8).- Los demás que la ley señale.

Art. 547.- COMPETENCIA: Son competentes para dirigir los procesos sumarísimo indicados en el inciso 4º, cuando la renta mensual es mayor de cinco URP o no existe cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cinco URP, son competentes los Jueces de Paz letrados.

Art. 548.- NORMATIVIDAD SUPLETORIA: Es aplicable a este proceso lo dispuesto en el Art. 476 con las modificaciones previstas en este Capítulo.

Art. 550.- PLAZOS ESPECIALES DE EMPLAZAMIENTO: Para los casos previstos en el tercer párrafo del Art. 435, los plazos serán de quince y veinticinco días, respectivamente. **Art. 551.-** El

Juez, al calificar la demanda, puede declarar su inadmisibilidad o improcedencia, con arreglo a lo dispuesto por los Arts. 426 y 427, respectivamente. Si declara inadmisibile, concederá al demandante tres días para que subsane la omisión o defecto, bajo, apercibimiento de archivar el expediente. Esta resolución es inimpugnable. Si declara improcedente la demanda, ordenará la devolución de los anexos presentados.

Art. 552.- EXCEPCIONES Y DEFENSAS PREVIAS: Las excepciones y defensas previas se interponen al contestar la demanda. Sólo se permiten los medios probatorios de actuación inmediata.

Art. 553.- CUESTIONES PROBATORIAS: Las tachas u oposiciones sólo se acreditan con medios probatorios de actuación inmediata, que ocurrirá durante la audiencia prevista en el Art. 554.

Art. 554, AUDIENCIA UNICA: señala "Al admitir la demanda, el Juez concederá al demandado cinco días para que la conteste. **Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, el Juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia,** la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad. En esta audiencia las partes pueden hacerse representar por apoderado, sin restricción alguna.

Art. 555.- ACTUACIÓN: Al iniciar la audiencia, y de haberse deducido excepciones o defensas previas, el Juez ordenará al demandante que la absuelva, luego de lo cual se actuarán los medios probatorios pertinentes a ellas. Concluida su actuación, si encuentra infundadas las excepciones o defensas previas, declarará saneado el proceso y propiciara la conciliación proponiendo su fórmula. De producirse ésta, será de aplicación lo dispuesto en el Art. 470. A falta de conciliación, el Juez, con la intervención de las partes, fijará los puntos controvertidos y determinará los que van a ser materia de pruebas. A continuación, rechazará los medios

probatorios que considera inadmisibles o improcedentes y dispondrá la actuación de los referidos a las cuestiones probatorias que se susciten, resolviéndolas de inmediato. Actuados los medios probatorios, referentes a la cuestión de fondo, el Juez, concederá la palabra a los abogados que así lo soliciten. Luego, expedirá sentencia. Excepcionalmente, puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de diez días contados desde la conclusión de la audiencia.

Art. 556.- APELACIÓN: La resolución citada en el último párrafo del artículo 551, la que declara fundada una excepción o defensa previa y la sentencia, son apelables con efecto suspensivo, dentro del tercer día de notificados. Las demás son sólo apelables durante la audiencia, sin efecto suspensivo y con la calidad de diferidas, siendo de aplicación el art. 369 en los que respecta a su tramitación.

Art.557.- REGULACIÓN SUPLETORIA: La audiencia única se regula supletoriamente por lo dispuesto en este Código para las audiencias conciliatorias y de prueba.

Art. 558.- El trámite de la apelación con efecto suspensivo se sujeta a lo dispuesto en el **Art.376.**

Art. 559.- IMPROCEDENCIA: En este proceso no son procedentes: 1).- La reconvención, 2).- Los informes sobre hechos, 3).- El ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia y, 4).- Las disposiciones contenidas en los arts 428 ,4297 440.

SUBCAPÍTULO 4. -

DESALOJO:

Art. 585.- PROCEDIMIENTO: La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones en este sub-capítulo.

Art. 586.- SUJETOS ACTIVO Y PASIVO EN EL DESALOJO: Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Art.598, considere tener

derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

Art. 589.- NOTIFICACIÓN: Además de la dirección domiciliaria indicada en la demanda, ésta deber ser notificada en el predio materia de la pretensión, si fuera distinta. Si el predio no tiene a la vista numeración que lo identifique, el notificador cumplirá su cometido inquirendo a los vecinos y redactando un acta sobre lo ocurrido.

Art. 591.- LIMITACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS: Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso.

Art. 592.- REQUERIMIENTO: El lanzamiento se ordenará, a pedido de parte, luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado, según sea el caso. **Art. 593.-** Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Se entiende efectuado el lanzamiento, sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado. Si dentro de dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento.

4.- LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL.

Art. 25.- Funciones, gobierno y órganos encargados de administrar justicia.

El poder judicial desarrolla las funciones jurisdiccionales que la constitución y las leyes les otorgan. Para ello se gobierna

institucionalmente con la autonomía, facultades y limitaciones que la presente ley establece.

En esta ley se señalan los órganos encargados de administrar justicia en nombre del pueblo y los que norman, rigen, controlan y ejecutan su propia actividad institucional y administrativa.

ORGANOS JURISDICCIONALES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 26.- Órganos Jurisdiccionales.

Son órganos jurisdiccionales del Poder Judicial:

- 1.- La Corte Suprema de la república.
- 2.- Las cortes superiores de justicia, en los respectivos Distritos judiciales.
- 3.- Los Juzgados especializados y Mixtos, en las Provincias respectivas.
- 4.- Los juzgados de paz letrado, en la ciudad o poblado de su sede;
y
- 5.- Los juzgados de paz.

CAPITULO VI.

JUZGADOS DE PAZ LETRADOS.

Art. 54.- Especialidad de los juzgados de paz letrados.

Hay juzgados de paz letrados para conocer asuntos civiles, penales, y laborales en los Distritos que solos o unidos a otros, alcancen los volúmenes demográficos y urbanos y reúnan los requisitos que establezca el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial. La sede del juzgado es determinada por el Consejo Ejecutivo del Distrito Judicial respectivo.

Art. 55.- Competencia territorial de los Juzgados de Paz letrados.

La competencia territorial de los juzgados de paz letrados la establece el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial.

El Consejo Ejecutivo Distrital fija además, el sistema de distribución de procesos entre los juzgados de Paz letrados cuando sea necesario.

Asimismo el Consejo Ejecutivo Distrital, puede disponer la especialización de los juzgados de paz letrados, cuando así convenga para la mejor administración de justicia, y lo justifique la carga procesal.

Art. 57.- Competencia de los juzgados de paz letrado.

Los Juzgados de Paz letrados conocen: En Materia Civil:

1.- De las acciones derivadas de actos o contratos civiles o comerciales, inclusive las acciones interdictales, posesorias o de propiedad de bienes muebles o inmuebles, siempre que estén dentro de la cuantía señalada por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial.

2.- De las acciones de desahucio y de aviso de despedida conforme a la cuantía que establezca el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial.

7.- De los procesos ejecutivos hasta la cuantía que señale el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial.

SECCION TERCERA

DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD JURISDICCIONAL

TITULO I

CAPITULO III

TAMITACION DE LOS PROCESOS EN LOS JUZGADOS.

Art. 153.- Proveimiento de escritos.

Los escritos se proveen dentro de los cuarenta y ocho horas de su presentación, bajo responsabilidad. es prohibido expedir resoluciones dilatorias que no guarden relación con el sentido del pedido, bajo responsabilidad.

SECCION CUARTA

RÉGIMEN DE LOS MAGISTRADOS

TITULO III

DEBERES Y DERECHOS

CAPITULO I

DEBERES DE LOS MAGISTRADOS

Art. 148.- DEBERES.

Son deberes de los magistrados:

- 1.- Resolver con celeridad y con sujeción a las garantías constitucionales del debido proceso.
- 2.- Administrar justicia aplicando la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada por las partes o lo haya sido erróneamente.
- 5.- Sanear en materia civil, agraria, y laboral las irregularidades y nulidades del proceso, dictando el auto de saneamiento procesal correspondiente, conforme a ley.
- 12.- Evitar la lentitud procesal, sancionando las maniobras dilatorias así como todos aquellos actos contrarios a los deberes de lealtad, probidad, veracidad, honradez y buena fe.

CAPITULO V

RESPONSABILIDADES

Art. 200.- Responsabilidad Civil y penal.

Los miembros del Poder Judicial son responsables civilmente por los daños y perjuicios que causan, con arreglo a las leyes de la materia. Son igualmente responsables por los delitos que cometan en el ejercicio de sus funciones. Las acciones derivadas de estas responsabilidades se rigen por las normas respectivas.

5.- LEY 26872 - LEY DE CONCILIACIÓN

Artículo 5: Definición.- La Conciliación Extrajudicial es una institución que se constituye como un mecanismo alternativo para la solución de conflictos, por el cual las partes acuden ante un Centro de Conciliación o al Juzgado de Paz Letrado a fin que se les asista en la búsqueda de una solución consensual al conflicto.

Artículo 6: Carácter Obligatorio.- El procedimiento conciliatorio es un requisito de admisibilidad para los procesos a que se refiere el Artículo 9.

No procede la conciliación extrajudicial cuando:

- a) La parte emplazada domicilia en el extranjero;
- b) En los procesos contencioso administrativos;
- c) En los procesos cautelares;
- d) De ejecución;
- e) De garantías constitucionales;
- f) Tercerías;
- g) En los casos de violencia familiar; y,
- h) Cuando se trate de derechos y bienes de incapaces a que se refieren los Artículos 43 y 44 del Código Civil.

La conciliación será facultativa en aquellos asuntos en los que el Estado sea parte.

Artículo 9: Materias Conciliables.- Son materia de Conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes. También lo son las que versen sobre alimentos, régimen de visitas, tenencia liquidación de sociedad de gananciales y otras que se deriven de la relación familiar. El conciliador tendrá en cuenta el interés superior del niño.

La conciliación en materia laboral se lleva a cabo respetando la irrenunciabilidad de los derechos del trabajador reconocidos por la Constitución y la ley.

No se someten a conciliación las controversias sobre hechos que se refieran a la comisión de delitos o faltas. En las

controversias relativas a la cuantía de la reparación civil derivada de la comisión de delitos o faltas, será facultativa en cuanto ella no hubiera sido fijada por resolución judicial firme.

Artículo 10: Audiencia Única.- La Audiencia de Conciliación es una y comprende la sesión o sesiones necesarias para el cumplimiento de los fines previstos en la presente ley.

Artículo 11: Plazo.- El plazo de la Audiencia de Conciliación es de treinta (30) días calendario contados a partir de la primera citación a las partes. El plazo previsto puede ser prorrogado por acuerdo de las partes

Artículo 14: Concurrencia.- La concurrencia a la Audiencia de Conciliación es personal; salvo las personas que conforme a ley deban actuar a través de representantes legales.

En el caso de personas domiciliadas en el extranjero se admitirá el apersonamiento a la Audiencia de Conciliación a través de apoderado o tratándose de personas jurídicas, sus representantes legales en el país.

Artículo 15: Conclusión de la Conciliación.- Se da por concluida la Conciliación por :

1. Acuerdo total de las partes.
2. Acuerdo parcial de las partes.
3. Falta de acuerdo entre las partes.
4. Inasistencia de una parte a dos (2) sesiones.
5. Inasistencia de las partes a una (1) sesión.

Artículo 16: Acta.- El Acta es el documento que expresa la manifestación de voluntad de las partes en la Conciliación Extrajudicial. Su validez está condicionada a la observancia de las formalidades establecidas en la presente ley, bajo sanción de nulidad.

El Acta de Conciliación debe contener lo siguiente:

1. Lugar y fecha en la que se suscribe el acta.
2. Nombres, identificación y domicilio de las partes.
3. Nombre e identificación del conciliador.

4. Descripción de las controversias.

5. El Acuerdo Conciliatorio, sea total o parcial, estableciendo de manera precisa los derechos, deberes u obligaciones ciertas, expresas y exigibles; o en su caso la falta de acuerdo o la inasistencia de las partes a la audiencia.

6. Firma y huella digital del conciliador, de las partes o de sus representantes legales, cuando asistan a la audiencia.

En caso de las personas que no saben firmar bastará la huella digital.

7. Nombre y firma del abogado del Centro de Conciliación, quien verificará la legalidad de los acuerdos adoptados.

El acta en ningún caso debe contener las propuestas o la posición de una de las partes respecto de éstas

TERCERA PARTE:

I.- ¿CUALES SON LAS CAUSAS, DE LA DEMORA EN RESOLVER LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE LIMA CERCADO?

Habiendo planteado en la hipótesis que las causas son de orden normativo, debemos proceder en analizar las normas responsables de dicha demora, para luego de ello, determinar si la hipótesis planteada corresponde a la realidad y es la causa del Problema.

I.1.- CUESTIONES PREVIAS.

Teniendo en cuenta que el desalojo es una cuestión que presupone la existencia de un conflicto (litigio) entre sujetos que, tiene como origen la existencia de un contrato de arriendos que, pactado por un plazo determinado, a su vencimiento, el arrendatario se resiste a cumplir la obligación asumida expresamente, de devolver el bien arrendado. Como el arrendador no puede actuar arbitrariamente, tiene que recurrir a las normas que regulan la solución de este tipo de conflictos.

Según la doctrina, un conflicto en general se puede resolver recurriendo a las tres formas de solución del litigio que son: la

autotutela o autodefensa, la autocomposición y la heterocomposición.

I.1.1- Las Autodefensa o autotutela.- Esta primera forma de solución de conflictos está prohibida en nuestra realidad jurídica, por que supone tomar la justicia por la propia mano, lo que amerita el uso de la violencia física o la intimidación. El desalojo si se usara esta vía de solución de litigio se haría tomando el arrendador la cosa arrendada por vía de la fuerza, lo que presupone que el arrendatario puede igualmente oponer la fuerza con otra fuerza para evitar la acción del arrendador. Lo que podría generar resultados mas graves que el litigio que se pretende resolver. Es un rezago de épocas superadas y anteriores a la fundación del Estado, y que según Jhering, en su obra El Espíritu Romano, señala que es " período en que el Derecho y la fuerza no se habían separado aún; momento impropio para la manifestación del Derecho" cita hecha por Eugenia Ariano²¹ en su obra El Proceso de Ejecución.

I.1.2.- La auto composición.- Esta segunda forma es aquella en la que las partes llegan a una solución concertada, para ello las normas señalan como medios : el allanamiento, el desistimiento, la

²¹ Eugenia Ariano Deho. El Proceso de Ejecución. Editorial Rodhas. Lima. 1996. pg.11

renuncia y la transacción. Podría también considerarse la conciliación. Si utilizáramos estas vías de solución, que son las que se usan en la mayoría de las naciones avanzadas, el desalojo por vencimiento de contrato en nuestra realidad, se podría solucionar sin intervención de terceros. Las partes llegarían a solucionar el litigio. Lamentablemente en nuestra realidad social hay resistencia a estas formas de solución, no obstante estar reguladas. Debiendo recurrirse a estas formas de solución, no lo hacen. Por ejemplo el desalojo, debería ser resuelto conversando entre las partes y, el arrendador debería darle un plazo para que el arrendatario pueda desocupar el bien pero, el arrendatario debería pagar la demora en desocupar el bien, lo cual generaría un trato equitativo entre la partes. Sin embargo, las personas no le dan importancia y en algunos casos las desdeñan, especialmente el arrendatario.

I.1.3.- Finalmente la heterocomposición. - Esta tercera forma es la que en nuestra sociedad está regulada también, y que los miembros de la sociedad en general, utiliza para buscar solucionar sus conflictos, porque es un tercero el que resuelve el litigio. En nuestra realidad jurídica esta forma de solución de conflictos está regulada en la carta magna (constitución política), señalando que el Poder Judicial es el llamado a ser el único que puede conocer y

resolver los conflictos entre los integrantes de la sociedad y, que esta desarrollado en las normas de rango inferior como el Código Procesal Civil. La regulación indica que es el Estado el que esta llamado a resolver los litigios, siendo esta una de sus tres funciones, para ello, existe el Poder Judicial, órgano jurisdiccional integrado por jueces de diferentes niveles, los que conocen, tramitan y resuelven los litigios. Las leyes procesales señalan las vías procesales a las que las partes se deben someter y acatar los fallos que los jueces dicten, resolviendo el conflicto que se les encarga.

Por ello, los litigios que nacen en Las relaciones interpersonales están regulados en el Código Procesal Civil.

Al respecto **Rolando Martel**²², dice."El mantenimiento de la paz social en justicia no se consigue haciendo que el Estado sea depositario de la exclusividad de la función jurisdiccional, o prohibiendo o sancionando punitivamente el ejercicio de la autodefensa, es necesario y fundamental que el estado sea capaz de crear instrumentos adecuados y eficaces para satisfacer las pretensiones de los justiciables que formulan ante los órganos jurisdiccionales".

²² Rolando Martel Chang, Ob. Cit. Pg.

**I.2.- CAUSAS DE ORDEN NORMATIVO JURÍDICO
PROCESAL QUE HACE DIFÍCIL LA SOLUCIÓN PRONTA DEL
DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.**

Según la opinión de Lorenzo Zolezzi Ibarcena, citado por Martel Chang, "El código Procesal Civil debe ser apreciado a partir de la respuesta que da a cuatro grandes problemas que siempre se plantean al proceso y al derecho Procesal en general. El primero es el excesivo formalismo del proceso, la impredecibilidad de la decisión judicial, la lentitud del proceso y la falta de inmediación".

Pues nuestra primera hipótesis apunta a señalar como una de las causas de la demora en la resolución pronta de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, al excesivo formalismo que impone el C.P.C. y en la segunda hipótesis hemos señalado la lentitud del proceso, el que hemos atribuido a la actuación omisiva o displicente de los jueces, auxiliares jurisdiccionales y personal administrativo.

Según el mandato imperativo de nuestro código procesal, las personas tienen que recurrir al aparato jurisdiccional para solicitar la tutela jurisdiccional efectiva en defensa de sus derechos

sustantivos. Para ello la ley pone a su alcance como medios, los llamados procesos judiciales, los que están clasificados en: Contenciosos y no contenciosos. Entre los contenciosos a su vez los clasifica en : De conocimiento, abreviado, sumarísimo, de ejecución y cautelar.

Las tres primeras son las denominadas en rigor de conocimiento.

Se les denomina de conocimiento "Porque requieren que el juez declare el derecho, es decir, declare la existencia o la inexistencia de la relación jurídica materia de la litis". Para ello requiere un proceso en el que el juez escucha a cada una de las partes y valora los medios probatorios que le presentan y, luego, resuelve.

El proceso de Ejecución, se dice que "es el proceso de pretensión insatisfecha". "No busca la declaración de la existencia de la relación jurídica sino busca la actuación de la relación jurídica, es decir, busca la adecuación de lo que es a lo que debe ser".

Mientras el proceso cautelar busca garantizar el desenvolvimiento o el resultado de otro proceso". Por lo que no es un proceso autónomo.

I.2.1.- ¿COMO ESTA REGULADO EL PROCESO PARA RESOLVER EL CONFLICTO QUE NACE ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO DE DEVOLVER EL BIEN ARRENDADO AL ARRENDADOR AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO?.

En el Código Procesal Civil, encontramos que, en el denominado Proceso Sumarísimo, se autoriza tramitar el desalojo por vencimiento de contrato.

Lo que quiere decir que, es esta la vía procesal a la que tiene que someterse el arrendador que pretende recuperar el bien arrendado que, contra su voluntad, permanece en posesión del arrendatario, mas allá del plazo pactado.

Conforme hemos señalado, en el proceso de conocimiento en general y en el llamado sumarísimo en particular, el juez, a solicitud de parte y escuchando a la contraparte, declara el derecho o declara la existencia de la relación materia de litis.

El Código Procesal Civil obliga que el litigio (conflicto), producido por el incumplimiento de la prestación que emana del contrato de

arriendos por parte del arrendatario - prestación que consiste en devolver el inmueble al arrendador al vencimiento del contrato - se resuelva recurriendo al Juez para que declare el derecho y la relación jurídica que consiste en que, el arrendatario devuelva el bien arrendado. Al imponerle esta vía, le exige también al arrendador, respete la solemnidad señalada en el denominado Proceso sumarísimo.

I.2.2.- EL PROCESO SUMARÍSIMO.

Como se ha señalado, el proceso sumarísimo es una de las tres vías procedimentales llamadas de conocimiento, las anteriores son: el de conocimiento y el abreviado.

Se denomina conocimiento, la necesidad que tiene el juzgador de hacer una investigación en base a los hechos que las partes sostienen, los medios probatorios que le alcanzan y, resolver, luego de tener la certeza del derecho y, atribuirlo al que aparece como el titular.

Vamos a ver luego que, esta presunción de la necesidad de tomar conocimiento en el proceso, en algunos de los asuntos en ella

autorizadas no es tan feliz. VG. desalojo por vencimiento de contrato.

En este proceso denominado Sumarísimo, por definición se deben resolver los litigios en pocos actos procesales y en plazos muy cortos. Su antecedente es la tramitación de lo que en el Código de Procedimientos Civiles se denominaba Incidente.

I.2.3.- ESQUEMA DE ACTOS Y PLAZOS

Así tenemos el siguiente esquema de actos y plazos en el proceso sumarísimo:

La Demanda. El auto que admite a trámite y dispone traslado a demandado, le otorga cinco días para contestar. **Con contestación de la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, el Juez fijará fecha para la audiencia Única, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada o de transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad.** Audiencia en donde se debe declarar el saneamiento del proceso, proponer la conciliación, actuar las pruebas ofrecidas y admitidas y, debe emitirse sentencia. Excepcionalmente, dice la norma, se puede tomar hasta diez días para dictar dicha sentencia.

Todo lo que se debe tramitar en el peor de los casos, en 45 días, siempre que se respeten los plazos señalados por la norma procesal en comento.

I.2.4.- ASUNTOS QUE SE TRAMITAN.

Los asuntos que se deben tramitar a través del proceso sumarísimo son los siguientes:

- 1.- Alimentos.
- 2.- Separación convencional
- 3.- Interdicción
- 4.- Desalojo
- 5.- Interdictos.
- 6.- Los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el juez considere atendible su empleo.
- 7.- Aquella cuya estimación patrimonial no sea mayor de veinte URP.
- 8.- Los demás que señale la ley.

I.2.5.- PRIMER PROBLEMA QUE SE DETECTA:

Por lo señalado, existe un primer problema que emerge cuando de proceso sumarísimo se trata, pues, que dicho proceso sirve para

tramitar y resolver conflictos de naturaleza muy disímil entre los que se encuentra el de desalojo. No es lo mismo el asunto de los alimentos, de la separación convencional y divorcio ulterior, interdicción y los interdictos, que el desalojo.

Por ejemplo los alimentos, que se tramitan ante el Juez de Paz letrado deben ser aparejados con la partida de nacimiento que acredite la relación de parentesco, debe plantear la pretensión económica en porcentajes, enumerar los hechos que justifican la acción, sustentar el estado de necesidad, la capacidad económica del emplazado, acompañando los medios probatorios que la sustentan etc.

Corrido traslado a la parte emplazada, esta presenta contradicción, negando o contradiciendo - en el peor de los casos - cada uno de los hechos y, presentando sus medios probatorios. Como los alimentos se regulan atendiendo a la necesidad del alimentista y las posibilidades del alimentante u obligado, hay la necesidad de averiguar el derecho, si existe relación procesal válida, etc. Para luego, recién determinar el mismo, lo que amerita una tramitación por la vía del proceso de conocimiento.

En el caso de la separación convencional y divorcio ulterior, es un caso muy especial que, a mi modo de ver, debería ser un trámite solamente de homologación por el juez, de la voluntad de la partes expresadas o manifestadas en la solicitud y por mérito del acuerdo convencional que presentan. Por lo que, no debería ameritar una vía como la del sumarísimo, exigiéndose que se garanticen los alimentos y la seguridad de la prole. Pero, este es un caso que merece otro trabajo para sustentarlo.

En el caso de la interdicción, si es necesario que quien solicita, exponga las razones de hecho por las cuales solicita que una persona sea declarada interdicto, lo que amerita una investigación, recurriendo a medios probatorios típicos, especialmente las pericias, por lo que, igualmente es necesario hacer una investigación por parte del juez, teniendo en cuenta los hechos sostenidos por el solicitante y los sostenidos por el que contradiga tal pretensión. Amerita un proceso de conocimiento.

En el caso de los interdictos, igualmente es necesario que el accionante acredite que su pretensión corresponde al derecho de posesión y se hace necesario escuchar al emplazado, quien debe presentar la contradicción

Para resolver todos los asuntos enumerados, dispone la norma procesal, que es necesario tramitarlos ajustándose a lo dispuesto en el Título III de la Sección Quinta, y los artículos 546 hasta 559.

I.2.6.- SEGUNDO PROBLEMA, EN LO TOCANTE AL DESALOJO.

Dentro del rubro de desalojo, que se debe tramitar recurriendo al proceso sumarísimo, existen varias causales entre las se encuentran las siguientes:

- 1.- Por la falta de pago de los arriendos, si vence dos meses mas quince días. Si se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un sólo período mas quince días. . Si se pacta períodos menores a un mes, basta que se venza n tres períodos.
- 2.- Cuando se da destino distinto o diferente de aquel para el que se le concedió expresa o tácitamente; o permite un acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- 3.- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.
- 4.- Por ocupación precaria.
- 5.-Por vencimiento del contrato.**

- 6.- Para poner fin a un contrato de duración indeterminada.
- 7.- Por vencimiento de contrato por sentencia con condena de futuro.
- 8.- Para reparar el bien para su mejor conservación.

El desalojo en general regulado en el Código Procesal Civil, impone un procedimiento sumarísimo que, conforme se ha señalado, es semejante al incidental regulado en el Código de Procedimientos Civiles.

El Código vigente, impone tramitar el desalojo para todas las causales antes enumeradas, subordinándose de manera particular a lo que está regulado en el Subcapítulo 4, en los Arts. 585 hasta 596, concordado con los Arts. 376 hasta 376.

Si bien el desalojar significa sacar o hacer salir de un lugar a alguien o algo, según el diccionario de la real academia de la lengua, y, es expulsar a una persona o hacer que salga de un lugar, según Cabanellas. Esta es la pretensión común de todas las causales del desalojo, sin embargo, es necesario hacer algunas precisiones.

En las cinco causales enumeradas en el Art. 546, efectivamente se requiere que el juez, que es el tercero

componedor de la litis, tiene que tomar conocimiento de la pretensión y de la contradicción de la parte emplazada, analizar los hechos y los medios probatorios ofrecidos y, al final, llegar a la convicción de declarar la relación jurídica que considera existe. Es decir, debe declarar el derecho. Por lo que, el proceso sumarísimo de desalojo regulado en el Código Procesal Civil, es válido para resolver dichos conflictos. Excluimos al de separación convencional, por las razones esbozadas.

Sin embargo, el conflicto que nace por el incumplimiento del arrendador de devolver el bien arrendado al arrendador al vencerse el plazo pactado en el contrato -siempre que se trate de un contrato escrito, no requiere tomar conocimiento, ni analizar y llegar a la declaración de la relación jurídica, pues, dicha declaración ya está hecha en forma de obligación pactada en el contrato de arriendos y por escrito, en el que se ha convenido expresamente las obligaciones de las partes y, especialmente, se ha fijado una fecha de vencimiento y, a su vencimiento, el arrendatario debe devolver el bien al arrendador.

Este conflicto, por consistir en una inejecución de obligación, que no necesita determinarse por que esta determinada, no debe tramitarse por la vía del proceso sumarísimo de desalojo. No es

necesario que el juez tenga que declarar la relación jurídica entre las partes, ni declare el derecho, pues esto ya está pactado expresamente en el contrato de arriendos.

Por lo que, resulta absolutamente innecesario buscar una declaración judicial, toda vez que, en el contrato de arriendos suscrito por el arrendador y el arrendatario, está debidamente declarado de manera expresa y precisa la relación entre las partes, los derechos y obligaciones de ambas partes, por lo que, la obligación del arrendatario de devolver el bien está debidamente señalada y no necesita que el juez la declare. No es necesario declarar lo que expresamente está declarado.

Como sabemos, el contrato es el acuerdo entre dos personas. En el contrato de arriendos se señala el objeto del contrato que es el bien que cede el arrendador al arrendatario para que este haga uso del mismo, está pactado el plazo de vigencia de tal autorización, mientras que la obligación del arrendatario es la de pagar los arriendos según lo pactado, y la de devolver el bien al arrendador al vencimiento del contrato.

Como vemos, La causal de vencimiento de contrato, desde mi punto de vista, no requiere que el juez tenga que tomar conocimiento en el proceso de la pretensión y de la contradicción para ver, en que consiste el derecho, a quien le corresponde este y, a quien el deber, toda vez que, existe documento (contrato de arriendos) en el cual las partes han establecido de manera expresa y por escrito, cual es el derecho y el deber de las partes y, se señala, que al vencimiento el ARRENDATARIO debe devolver el bien al ARRENDADOR, por lo que, deviene inútil que se tenga que hacer un proceso para determinar la causa del litigio, y a quien corresponde el derecho afectado por lo que, lo establecido en el proceso sumarísimo de desalojo no es idóneo para resolver el litigio por vencimiento de contrato de arriendos. Sin embargo, se obliga al arrendador tramitar, respetando las formas y los plazos en él señalados.

El proceso sumarísimo regulado, lo único que hace es obligar que se tramite en sede judicial la solución de un litigio que no requiere dicho proceso de conocimiento. Produciendo una demora obligatoria e innecesaria para resolverlo, por mas que los plazos previstos en la norma procesal para un proceso sumarísimo, son relativamente

cortos. Esta es pues, una razón que hace moroso resolver un proceso de desalojo por vencimiento de contrato.

I.2.7.-LA OBLIGATORIEDAD DE LA AUDIENCIA.

El Código Procesal Civil ha consagrado la Audiencia como un requisito sine qua nom, para resolver todo conflicto planteado al órgano jurisdiccional, obligando a que el Juez de la causa tenga que programar la misma, señalando fecha y hora para su realización, la que amerita una resolución expresa. Un proceso sumarísimo de desalojo en general, entre los que se encuentra la invocada por la causal de vencimiento de contrato, debe resolverse pasando necesariamente por dicha audiencia, que es la llamada única. Porque en ella se deben cumplir con los siguientes actos solemnes: declaración de saneamiento del proceso, previa revisión de que se han cumplido los requisitos para generar una relación procesal válida entre las partes; propuesta de conciliación, pretendiendo que se logre una solución consensuada ante el Juez; la admisión y actuación de los medios probatorios ofrecidos por las partes; y finalmente se dicte sentencia, poniendo fin al proceso, declarando el derecho.

Probablemente, las demás causales de desalojo requieran de la audiencia, como una garantía de la seguridad jurídica, pero, en la de

vencimiento de contrato resulta absolutamente innecesaria pues, se trata de una demanda que esta aparejada de un contrato donde el demandado y el demandante han convenido la forma de cumplimiento de las prestaciones que les corresponden. La seguridad jurídica de las partes queda garantizado, desde el punto de vista del demandante, permitiendo que presente su pretensión debidamente sustentada, aparejando copia del contrato de arriendos, y, la del demandado, al notificarlo con la demanda y los anexos, permitiéndole que presente su contradicción, para el cual se le otorga un plazo prudente, de manera que, teniendo un contrato en cuya base se esta solicitando pronunciamiento al Juez, y este ha escuchado a las partes y ha tenido a la vista sus puntos de vista sustentados con medios documentados, resulta inútil obligar al Juez, convocar a una audiencia como requisito obligatorio, para resolver la causa, por la causal de vencimiento de contrato.

Lo único que se logra con dicho requisito es dilatar la culminación del proceso de desalojo por vencimiento de contrato. Demora que, tiene su fuente en lo dispuesto por el Código Procesal Civil. El señalamiento de la fecha de la audiencia Única, esta condicionada a la disponibilidad de espacio en la agenda del juez, la que regularmente está cubierta hasta cuando menos dos meses por

delante. Por lo que, la audiencia en la que debería declarar saneado el proceso, proponer la conciliación, actuar las pruebas y dictar sentencia se debe programar para dos o mas meses posteriores a la fecha en que se dicta la resolución pertinente.

Siendo esta, otra de las causas de orden normativo que produce la demora en la culminación de un proceso de desalojo por vencimiento de contrato.

Al respecto el maestro Carrión Lugo, ²³ señala, La audiencia es la oportunidad procesal en que normalmente se deben actuar los medios probatorios, y precisa que, requiere las siguientes condiciones:

a).- Dirección de la audiencia.- la audiencia será dirigida personalmente por el juez, bajo sanción de nulidad.

b).- Concurrencia de los convocados y actuación en el local del juzgado. La fecha fijada para la audiencia es inaplazable y se realizará en el local del juzgado. A ella deberán concurrir personalmente las partes, los terceros legitimados etc. Entre otros requisitos concurrentes.

Carrión Lugo, Jorge. Tratado de Derecho procesal Civil, Tomo II, Grijley, pag. 43,

Con lo que se corrobora lo que hemos señalado en líneas anteriores.

I.2.8.- OBLIGATORIEDAD DE LA NOTIFICACIONES POR CEDULAS DE TODAS LAS RESOLUCIONES.

El artículo 157 señala que las notificaciones de todas las resoluciones judiciales, en todas las instancias, y aun en la Corte Suprema, se realizará por cédula.

Esta disposición obliga que las notificaciones se hagan con la intervención de una serie de personas, las del despacho judicial, luego la de la oficina de notificaciones, lo que hace morosa la tramitación, pues esta etapa toma muchas veces varias semanas, pues, si no se cumple con esta formalidad de notificación, el acto no surte efecto y paraliza el proceso.

Por dicha disposición imperativa, notificaciones que deberían efectuarse válidamente mediante otros medios idóneos, como el correo electrónico - salvo la excepción que señala el Art. 163.- que dice: En los casos del Art. 157, salvo el traslado de la demanda o de la reconvención, citación para absolver posiciones y la sentencia, las otras resoluciones pueden, a pedido de parte, ser notificadas, además, por telegrama, facsímil, correo electrónico u otro medio idóneo, siempre que los mismos permitan confirmar su recepción -

tienen que hacerse mediante las cédulas y la intervención de la Oficina de notificaciones.

Si el correo electrónico es un medio moderno válido para comunicarse y realizar actos jurídicos con total seguridad, no resulta explicable que, se autoriza de manera excepcional dicho medio para las notificaciones judiciales, condicionándolo a que sea solicitada por la parte interesada. Si es válido cuando la parte lo solicita, con mayor razón debe serlo, cuando la norma así lo disponga de manera imperativa, para lo cual debe introducirse una enmienda en el texto de los Artículos 157 y 163. Para hacer posible que las notificaciones que no sean la de traslado de la demanda, de la reconvención, de la citación para absolver posiciones y la sentencia, se realicen por medio de correo electrónico, con la condición que se permitan confirmar su recepción. Con lo que se podrá evitar las demoras que significan la notificación por cédula mediante la oficina de notificaciones.

I.2.9.- OBLIGATORIEDAD DEL TRÁMITE ANTE EL CENTRO DE CONCILIACIÓN.

Otro de los factores normativos que contribuyen para demorar la solución de conflictos en general y el que nace de la culminación del

contrato de arriendos y del incumplimiento de parte del arrendatario de devolver el bien arrendado, lo encontramos en la Ley N° 26872, Ley de Conciliación.

En su Artículo primero señala lo siguiente:

Declárase de interés nacional la institucionalización y desarrollo de la Conciliación como mecanismo alternativo de solución de conflictos.

En su artículo segundo señala:

La Conciliación propicia una cultura de paz y se realiza siguiendo los principios ético de equidad, veracidad, buena fe, confidencialidad, imparcialidad , neutralidad, legalidad, celeridad y economía.

El artículo quinto define así:

La Conciliación Extrajudicial es una institución que se constituye como un mecanismo alternativo para la solución de conflictos, por el cual las partes acuden ante un Centro de Conciliación o al Juzgado de Paz Letrado a fin de que se les asista en la búsqueda de una solución consensual al conflicto.

En su Artículo sexto, señala lo siguiente:

El procedimiento conciliatorio es un requisito de admisibilidad para los procesos a que se refiere el artículo 9.

Esta norma obliga que las pretensiones determinadas y determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes, deben ser materia de conciliación. En los que se comprenden a los procesos llamados contenciosos de conocimiento, en los que están todos los procesos entre ellos, el proceso de desalojo. Por lo que, como todo proceso contencioso, debe ser tramitado como vía previa, ante Un Centro de Conciliación autorizado, a la que se debe recurrir para que invite a las partes involucradas en el conflicto, para que discutan y exploren las posibilidades de resolver el conflicto en un trato directo. Esta vía que nació con un sano propósito pues, pretende que las partes eviten llegar a sede judicial, resolviendo sus diferendos a través de la conciliación, ha tenido muy poco éxito, por la actitud renuente de los arrendatarios a concurrir a las invitaciones ante dichos centros de conciliación, y en otros casos, concurriendo, simplemente no tienen voluntad de conciliar y resolver el conflicto, con lo que se frustra un medio que debería ayudar a la administración de justicia.

Sin embargo, al haberse dispuesto su tramitación con carácter de obligatorio, lo único que produce es que la solución del conflicto que genera el incumplimiento del arrendatario de devolver el bien arrendado, se haga aún más moroso, agudizando el daño en perjuicio del arrendador. Pues su tramitación demanda un plazo de

30 días, según señala el Art. 11° de la norma legal y, como es un requisito de admisibilidad de la demanda de desalojo, lo que produce es demorar más aún su solución.

Este extremo de nuestra observación ha sido explícitamente señalado por la Comisión Especial para la Reforma Integral de la Administración de Justicia (CERIAJUS), al presentar el Plan Nacional para la Reforma Integral de la Administración de Justicia, el año 2003, cuando señala como el Problema y dice: Los mecanismos alternativos de resolución de conflictos no han generado espacios paralelos al Poder Judicial para la solución de controversias. La conciliación ha sido deslegitimada socialmente al desnaturalizarse por la generación de un sistema informatizado que no es un sujeto adecuado de controles de calidad y supervisión real de servicio, quedando al final como un trámite previo que genera un costo adicional al usuario, sin posibilidades reales para evitar que un porcentaje importante de casos se judicialicen y se genere en el país una cultura de solución de controversias y no de litigiosidad."

También señala que " La conciliación extrajudicial obligatoria no ha cumplido con los fines de promover una cultura de paz y reducir la carga procesal y, por el contrario, se ha convertido en una traba al acceso al ser en la gran mayoría de casos un formalismo previo al proceso en las ciudades en donde se ha

impuesto la obligatoriedad(Leyes 26872 y 27398: Lima, Callao, Cono Norte, Arequipa y Trujillo)" por lo propone entre otras acciones, la de, Formular un proyecto de ley que derogue el requisito de obligatoriedad de la conciliación.

El buen propósito que contiene la norma choca con el muro inimpugnable de la cultura del incumplimiento de los arrendatarios que, simplemente quieren ganar tiempo y no concurren al Centro de Conciliación y, obligan que se judicialice un conflicto que saben que lo han provocado voluntariamente.

Este extremo queda acreditado con el acta que levanta el conciliador que da cuenta que no hubo conciliación, documento que se debe acompañar a las demandas y, es requisito de admisibilidad,, así como el contrato de arriendos que se presente como medio probatorio, y que corre en cada expediente estudiado.

I.3.- CUAL ES LA VIA PROCESAL QUE SE PODRÍA USAR PARA ESTE TIPO DE LITIGIOS, ENTRE LOS PROCESOS EXISTENTES?

Teniendo en cuenta que la vía del proceso Sumarísimo no es el mas apropiado para resolver pronto el conflicto que genera el vencimiento del contrato de arriendos, atendiendo a las razones que

se han señalado, debemos buscar una vía mas idónea, para ello tenemos que tomar en cuenta lo siguiente:.

“Todo juicio consta de dos etapas bien definidas:

a).- Etapa de conocimiento; y

b).- Etapa de ejecución.

En la primera se discute, se prueba y se declara o establece el derecho; y en la segunda, se realiza o ejecuta el derecho declarado.

El proceso de conocimiento Sumarísimo se inscribe dentro de esa necesaria etapa de conocimiento, que la hace morosa.

En la segunda, se parte de la existencia del derecho y está diseñada para su exigencia o cumplimiento.

Dentro de los procesos normados en el Código Procesal Civil, encontramos el Proceso Ejecutivo.

El proceso ejecutivo prescinde de la etapa de conocimiento sustituyéndola por un recaudo que apareja ejecución, por esa razón, pasa directamente a la segunda etapa, de allí su nombre. Entonces para este tipo de procesos la ley exige la presentación de un título con fuerza ejecutiva, en donde aparece reconocido el derecho del actor.

Por lo antes señalado, lo que mas conviene para solucionar, en menor plazo, el conflicto que nace por el incumplimiento del arrendatario de devolver el bien arrendado al vencimiento del plazo pactado, es el Proceso que prescindiendo de la etapa del conocimiento, asume la forma ejecutiva.

Jorge D. Donato²⁴ dice: "El Proceso ejecutivo, a diferencia de los de conocimiento, no tiene por objeto la declaración de derechos dudosos y controvertidos, sino simplemente la realización de los que están establecidos por resoluciones judiciales o por títulos que el legislador prevé, concluye diciendo que, Es, por lo tanto, un procedimiento Para hacer efectivo un crédito que viene ya establecido o determinado en el documento, con el que se procede ejecutivamente, es decir, a ejecutar, no a discutir ni declarar.

Por su parte Carlos Hernández Lozano²⁵ dice: Así ciertos documentos que por su representatividad y confianza no necesitan de la declaración de certeza que les viene del proceso de conocimiento, gozan de ejecución inmediata (títulos ejecutivos), en tanto que otros necesitan del análisis sobre la validez material y formal del título para continuar la ejecución, obtenida sobre ellos la sentencia(declaración de certeza).

²⁴Jorge D. Donato. Juicio Ejecutivo. Editorial Universidad. Buenos Aires. 1997. pag. 53.

²⁵ Harnández Lozano, Carlos A. Procesos de Ejecución. Ediciones Jurídicas Lima-Perú 1998. pag.117.

Mientras que los juristas Fernández, Rifá y Valls²⁶. señalan que el juicio ejecutivo es, sin duda un instrumento procesal muy útil orientado a que el ejecutante obtenga con rapidez la tutela judicial de ciertos créditos- líquidos- que constan se dice de modo fehaciente. Y esa rapidez consiste, sustancialmente en prescindir del proceso de declaración y acceder, directamente a la ejecución forzada. Concluyen señalando que el juicio ejecutivo era el cauce común para la rápida satisfacción de aquellos acreedores que tenían un instrumento (título) que traía aparejada ejecución.

Por lo que, tiene por finalidad llevar a efecto lo que consta evidentemente en aquellos títulos que, por si mismos, hacen fuerza como la decisión judicial.

Por ello decimos que el proceso ejecutivo tiene por objeto hacer efectivo UN DERECHO RECONOCIDO MAS NO SATISFECHO, Por lo que, se interpone con el objeto de conseguir la ejecución de un derecho contenido en un título que la ley da fuerza ejecutiva.

La V Convención de comerciantes, justifica la existencia del proceso ejecutivo cuando acuerda lo siguiente: "Que el juicio ejecutivo es necesario para agilizar las relaciones comerciales y

²⁶ Fernández –Ballesteros Lopez, Miguel Angel, Rifá Soler, José María y Valls Gombáu, José Francisco. El Juicio Ejecutivo. La Ley –Actualidad -.España. 1997.. pags. 4 y 5.

darle al crédito las garantías de un proceso de ejecución que no permita la dilación por deudores inescrupulosos”.

Teniendo en cuenta lo que significa el proceso ejecutivo, el arrendador cuenta con el contrato de arriendos que es un título, en el que se ha determinado el derecho y la obligación a exigirse y, como el derecho esta debidamente declarado en el contrato, así como la obligación de devolver el bien arrendado al vencimiento de contrato, se debería otorgar a los contratos de arriendos por escrito y con firmas legalizadas ante notario la calificación de títulos ejecutivos, pues el contrato de arriendos con firma legalizada contiene una obligación cierta, expresa y exigible, con lo cual, hace viable tramitar la restitución de un bien inmueble arrendado y cuyo plazo haya vencido, no a través del proceso sumarísimo sino a través del proceso ejecutivo, para cuyo efecto, debe incorporarse la restitución del inmueble arrendado, como una de las causales del Art. 693 del Código Procesal Civil, y así tramitar por la vía del proceso ejecutivo, para cuyo efecto debe hacerse una adición a esta norma, una que señale: Contrato De arriendos con el plazo vencido siempre que lleve firmas notarialmente legalizadas.

Como sabemos, el proceso ejecutivo es una vía procesal, para resolver litigios que cuentan con título suficiente que da cuenta de la existencia de un derecho exigible en vía de ejecución, sin tener que recurrir al proceso de conocimiento. Así tenemos que el Art. 693 del C.P.C. dice: Se puede promover proceso ejecutivo en mérito de los siguientes títulos:

1.- Títulos valores que confieran la acción cambiaria, debidamente protestadas o con constancia de la formalidad sustitutoria del protesto respectiva; o, en su caso, con prescindencia de dicho protesto o constancia, conforme a lo previsto en la ley de la materia.

2.- La constancia de inscripción y titularidad expedida por la institución de Compensación y Liquidación de Valores, en el caso de valores representados por anotación en cuenta, por los derechos que en lugar al ejercicio de la acción cambiaria, conforme a lo previsto en la ley de la materia.

3.- Prueba anticipada que contiene un documento privado reconocido.

4.- Copia certificada de Prueba anticipada que contiene una absolución de posiciones, expresa o ficta.

5.- Documento privado que contenga transacción extrajudicial.

6.- Documento impago de renta por arrendamiento, siempre que se acredite instrumentalmente la relación contractual.

7.- Testimonio de escritura pública.

8.- Otros títulos a los que la ley da mérito ejecutivo.

Al respecto hay que tener en cuenta lo señalado por el maestro Couture cuando se pronuncia sobre el proceso de ejecución, diciendo: "En algunos casos el derecho admite que los particulares convengan o estipulen algo que equivale virtualmente a una sentencia de condena. El título contractual u obligacional se asimila entonces a la sentencia y adquiere la calidad de título privado de ejecución".

Recogiendo lo señalado por el maestro Couture, propongo que se añada un nuevo inciso en el artículo anterior con lo que el texto quedaría así:

inc. 7.- Contrato de arriendos con plazos vencidos, siempre que las firmas de las partes estén legalizadas.

Inciso 8.- Testimonio de escritura pública.

Inciso 9.- Otros títulos a los que la ley da mérito ejecutivo.

Por su parte, el Art. 694 del C.P.C. señala que se puede demandar ejecutivamente las siguientes obligaciones:

- 1.- Dar,
- 2.- Hacer, y,
- 3.- No hacer.

En dicha enumeración entraría la obligación de dar bien inmueble arrendado al vencimiento de contrato.

En cuanto al Art. 695, se lee lo siguiente: "A la demanda se acompañará el título ejecutivo, además de los requisitos y anexos previstos en los Artículos. 424 y 425, en lo que corresponda".

Al respecto ya hemos señalado, que el contrato de arriendos con firmas legalizadas y con plazo vencido, debe ser tomado como título para promover proceso ejecutivo, recogiendo lo señalado por el maestro Couture.

Por lo que, propongo una ampliación del texto del Art. 704, el que quedaría como sigue:

Art. 704 "Si el título ejecutivo contiene obligación de dar bien mueble determinado y contiene también obligación de dar bien inmueble por el arrendatario al arrendador, el proceso se tramita

conforme a lo dispuesto para la ejecución de dar suma de dinero, con las modificaciones del presente sub-capítulo.

El procedimiento regulado en el Art. 705 le sería aplicable, sin ninguna modificación.

Art. 705 : Mandato ejecutivo.

El mandato ejecutivo contiene:

1.- La intimación al ejecutado para que entregue el bien que ocupa como arrendatario dentro del plazo fijado por el juez atendiendo a la naturaleza de la obligación, bajo apercibimiento de procederse a su entrega forzada, Y,

2.- La autorización para la intervención de la fuerza pública en caso de resistencia.

El incumplimiento de desocupar el bien por el arrendatario esta debidamente acreditado mediante el contrato de arriendos que viene a ser EL TÍTULO, en el que se pacta la obligación del arrendatario de devolver el bien a su vencimiento, por lo que si no cumple, lo que queda es que, con dicho título, autorizar al arrendador recurrir al juez pidiéndole que obligue al arrendatario a desocupar el bien, petición que se debe tramitar a través del

proceso de ejecución. Por cumplir con los requisitos de un título ejecutivo que son: contener una obligación cierta, expresa y exigible.

Con lo cual, la tramitación y resolución del desalojo por vencimiento de contrato no pasa por la necesidad de la declaración del derecho, y se pasaría a la etapa de la ejecución, con lo cual se lograría, en un tiempo muchísimo mas corto y pronto que, si se tramita por el proceso sumarísimo.

Como hemos señalado supone una enmienda que debe introducirse en el C.P.C.

Con lo señalado, hemos puesto en evidencia que, en la norma jurídica procesal existe una de las causas por las que el desalojo por vencimiento de contrato se hace moroso, por su errónea ubicación dentro del proceso sumarísimo de desalojo.

La Tesis no sostiene la necesidad que todo contrato de arriendos vencidos debe ser tramitado como proceso ejecutivo sino, solamente los contratos escritos donde aparezca debidamente estipulada la obligación del arrendatario de devolver el bien inmueble a su vencimiento y que, además,

tengan las firmas de las partes legalizadas ante notario, con lo que, se cumple el requisito de la fecha cierta.

Dicho lo anterior, no sostengo que el proceso ejecutivo, es una vía muy rápida y por tanto, la solución al problema que estamos tratando, pues, igual que el proceso sumarísimo, esta sujeto a la tramitación lenta o rápida por parte del Juez, el auxiliar jurisdiccional y los órganos administrativos que intervienen, así como por la actitud maliciosa de los litigantes.

Sin embargo, en el proceso ejecutivo, la resolución primera que emite el juez al admitir la demanda, es de ordenar el cumplimiento de la obligación materia de la pretensión, otorgando un plazo de cinco días, por lo que el ejecutado, puede presentar contradicción o no a la resolución o mandato judicial, si lo hace, el juez, dependiendo lo sostenido en la contradicción, puede emitir sentencia o citar para audiencia única. Si no contradice, el juez dicta sentencia.

En el caso de proceso ejecutivo de devolución de bien arrendado, el juez emitiría el Auto de Intimación de entrega de dicho bien, si no contradice, dicta sentencia.

Lo que no ocurre con el proceso sumarísimo, en el que el juez, admitiendo la demanda corre traslado por cinco días y, con contestación, señala fecha y hora para la audiencia Única.

Si no contesta, emite resolución dando por saneado el proceso y señalando fecha para la audiencia única.

Por otro lado, el proceso ejecutivo, está fuera de la obligación regulada por la Ley de Conciliación N°26782, pues para iniciar la acción no tiene que cumplir con el requisito de dicha vía previa.

I.4.- OTRA ALTERNATIVA

Dando un salto de la forma ordinaria a una extraordinaria o especial, propongo que, se dicte una ley especial que permita tramitar de manera expeditiva la restitución de los bienes arrendados si han vencido el plazo pactado, la que se tramitaría con la intimación al arrendatario para que devuelva el bien o presente documento de la renovación del contrato. Otorgándole tres días de notificado y, si no contradice o no presenta contrato de renovación, dictar sentencia, ordenando el lanzamiento, el que debe ejecutarse en el plazo perentorio de cinco días de notificado la sentencia, tal como existe regulado en la legislación comparada. Esta norma debe ser de naturaleza especial y ad hoc para los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

Según legislación Italiana.

Es el caso de la legislación italiana, en la que, en el Libro IV - De los Procedimientos Especiales, en el Capítulo II denominado Del Procedimiento de convalidación del desalojo, se regula en los Arts. 657 hasta el 669, un procedimiento que resuelve desalojos por terminación de arrendamiento.

"Art. 657. Intimación de despido y de desalojo por terminación de arrendamiento. El arrendador o el concediente puede intimar al locatario, al arrendatario o al colono, despido por arrendamiento terminado, antes del vencimiento del contrato, con la simultanea citación para la convalidación, respetando los términos prescritos por el contrato, por la ley o por los usos locales.

Puede limitarse además el desalojo con la simultanea citación para la convalidación, después del vencimiento del contrato si, en virtud de dicho contrato o por efecto de actos o intimidaciones precedentes, queda excluida la tácita reconducción.

Art. 660. Forma de intimidación. Las intimidaciones de despido o de desalojo indicadas en los artículos anteriores se deben notificar a tenor de los artículos 137 y siguientes, excluida la notificación en el domicilio elegido.

El arrendador debe declarar en el acto la propia residencia o elegir domicilio en el Municipio donde tiene su sede el juez a que se ha

acudido; de lo contrario, la oposición prevista en el Art. 668, y cualquiera otro acto del juez, pueden ser notificados en la secretaría.

Si la intimación no ha sido notificada en propias manos, el oficial judicial debe expedir aviso, al intimado, de la notificación efectuada, por medio de carta certificada, y unir al original del acto el recibo de expedición.

Art.663. Falta de comparecencia o falta de oposición del intimado. Si el intimado no comparece, o compareciendo no se opone, el juez convalida el despido o el desalojo y dispone por ordenanza, al pie de la citación, que se estampe en ella, la fórmula ejecutiva; pero el juez debe ordenar que se renueve la citación si resulta o aparece probable que el intimado no tuvo conocimiento de dicha citación o no pudo comparecer por caso fortuito o fuerza mayor.

Art. 665. Oposición: Providencias del juez.

Si el intimado comparece y opone excepciones no fundadas sobre pruebas escritas el juez, a instancia del arrendador, si no existen graves motivos en contrario, pronuncia ordenanza no impugnabile de libramiento, con reserva de las excepciones del demandado.

La ordenanza es inmediatamente ejecutada, pero puede subordinarse a la prestación de una caución por los daños y las costas".

Tenemos aquí, una situación regulada en legislación extranjera en la que se da un tratamiento especial a los desalojos, que bien podría analizarse para así dar solución a los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

I.4.1.- MODELO DE PROCESO ESPECIAL DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO DE ARRIENDO.

"Art. 1º. Intimación de desalojo por terminación de arrendamiento. El propietario o el arrendador puede, en vía de acción, solicitar por escrito al Juez de Paz letrado, intimar a su arrendatario para que desaloje el bien inmueble que ocupa por arrendamiento terminado, para cuyo efecto debe acompañar contrato de arriendos por escrito y con firmas legalizadas, en las que aparezca el plazo pactado el mismo que debe estar vencido, consignando en su demanda el nombre completo del demandado, el domicilio donde se le debe notificar a este, así, como sus datos personales, como el domicilio

procesal del demandante y, dejando expresa su voluntad de no renovar el contrato de arriendos vencido.

Art. 2º. Forma de intimidación.

El Juez de Paz letrado, luego de la calificación de la demanda, el que debe hacerlo en el plazo perentorio de tres días de presentada la demanda, debe emitir la resolución de intimación, ordenando que el emplazado absuelva la demanda, para cuyo efecto le debe otorgar el plazo perentorio de cinco días de notificado, bajo apercibimiento de dictar sentencia de desalojo. La resolución dictada por el juez debe ser entregada al demandante a mas tardar a los dos días de emitida, para su diligenciamiento, por conducto notarial.

Art. 3º.- Notificación de la intimación

La intimación de desalojo indicada en el artículo anterior se debe notificar al emplazado en el domicilio donde se encuentre el bien materia del desalojo. La notificación al emplazado se debe realizar a través de la oficina de un notario, quien debe dar fe de la entrega.

Art. 4°.- Es competente para conocer de este proceso especial el Juez de Paz letrado del domicilio donde se encuentra el bien inmueble materia del desalojo. .

Art. 5°. Falta de comparecencia o falta de oposición del intimado. Si vencido el plazo otorgado, el intimado no comparece o, compareciendo no se opone a la demanda, el juez la convalida y dispone por resolución la orden de desalojo, el que debe ejecutarse dentro de las tres días de notificada la misma por conducto notarial. Pero, el juez debe ordenar que se renueve la citación si resulta o aparece probable que el intimado no tuvo conocimiento de dicha citación o no pudo comparecer por caso fortuito o fuerza mayor.

Art. 6°. Oposición: Providencias del juez.

Si el intimado comparece y opone excepciones carentes de fundamento o son impertinentes, si no existen graves motivos en contrario, pronuncia resolución ordenando desalojo, el que debe ejecutarse dentro de los tres días de notificado con la resolución de desalojo. Dicha resolución se debe notificar por conducto notarial también, para que surta efecto y ofrezca la garantía del debido proceso.

Art. 7º.- Garantía de la doble instancia. Recurso de apelación.

El emplazado tiene el plazo de 72 horas de notificado con la sentencia de desalojo por vía notarial, para interponer recurso de apelación. En este caso, la orden de desalojo es ejecutada, siempre que el demandante preste caución para responder por los daños y perjuicios, así como por costas y costos.

I.5.- MEDIDAS CAUTELARES.

Frente a los factores formales que hemos señalado, los que hacen morosa la culminación de un proceso de desalojo dentro del marco del Código Procesal, existe regulado el denominado PROCESO CAUTELAR, en el Título IV de la SECCIÓN QUINTA del Código Procesal Civil. que es distinto al proceso de conocimiento y al proceso ejecutivo.

Para mi modesta percepción y, corroborado por las conclusiones a las que ha llegado el Magíster Oscar Nazir Solimano Heresi²⁷, en su Tesis sobre "La medida Cautelar en el desalojo", que ha sido sustentado en este estrado, el proceso Cautelar no es mas que uno

²⁷Solimano Heresi, Oscar Nazir, Tesis: LA MEDIDA CAUTELAR EN EL DESALOJO. Pg. 263, 264.

subordinado a la acción principal y que sirve para asegurar la ejecución de la decisión final, como también a ejecutar anticipadamente dicha decisión, siempre que aquel sea declarado fundado, de lo contrario, queda cancelada de pleno derecho, conforme señala el Art. 630 del CPC:

Esto esta explícitamente regulado en el Art. 608 que a la letra dice: Todo Juez puede, a pedido de parte, dictar medida cautelar antes de iniciado un proceso o dentro de éste, destinada a asegurar el cumplimiento de la decisión definitiva. Y el Art. 612, señala sus características, e indica que: Toda medida cautelar importa un pre-juzgamiento y es provisoria, instrumental y variable.

Al respecto del Desalojo, el Código Procesal Civil, regula la medida cautelar en el sub-capítulo 2 intitulado Medidas temporales sobre el fondo, y en el Art. 679 señala lo siguiente:

En los procesos de desalojo por vencimiento de contrato o por otro título que obligue la entrega, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitablemente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien.

Comparto las observaciones que el magister Solimano Heresi²⁸ hace en la tesis y en sus conclusiones, cuando señala: "consideramos que el art. 679 del CPC establece un requisito adicional totalmente innecesario para poder ejecutar anticipadamente la medida cautelar y es que el inmueble se encuentre en estado de abandono, lo cual enerva el derecho a la tutela judicial cautelar y de acceso a la justicia de manera efectiva y rápida." Lo que hace inviable la medida cautelar de desalojo, porque casi el 100% de los casos que ameritan una acción de desalojo se deben a que el arrendatario no entrega el bien y mantiene la posesión al vencimiento del contrato.

Nos obstante que la doctrina procesal Civil trata de hallar una formula para que la medida cautelar sea autónoma, y por tanto no se reduzca a ser un medio de simple garantía del proceso principal, ahí tenemos las propuestas de la doctrina argentina, defendida con denuedo por Jorge Peyrano, citado por Martel Chang Rolando²⁹, que señala que, las medidas autosatisfactivas son soluciones jurisdiccionales urgentes, autónomas, despachables inaudita et altera pars y mediando una fuerte probabilidad de que los planteos formulados sean atendibles. Importan una satisfacción definitiva

²⁸ Ob.Cit. Pg. 263

²⁹ Martel Chang Rolando, Tutela Cautelar y medidas autosatisfactivas en el proceso civil..Palestra Editores. Lima 2003. pg. 97

de los requerimientos de sus postulantes y constituyen una especie de la tutela de urgencia que debe distinguirse de otras, como por ejemplo, de las diligencias cautelares clásicas".

Tema igualmente tratado con verdadera vocación por Martel Chang, Rolando,³⁰, que considera que las medidas autosatisfactivas constituyen requerimientos urgentes (pues buscan una acertada aplicación del principio de celeridad procesal) formulados por los justiciables ante el órgano jurisdiccional con el propósito de que este provea, con carácter expeditivo, autónomo y definitivo, la remoción de vías de hecho u otras situaciones coyunturales urgentes que pueden acarrear un daño inminente e irreparable, no siendo necesario la instauración de otro proceso.

Rolando Martel Chang³¹, citando diferentes autores, que se pronuncian sobre el proceso de Estructura monitorio, concluye diciendo: " Entendemos que es dentro de esta categoría de proceso monitorio donde deben ser ubicados las denominadas "medidas autosatisfactivas", advirtiéndolo que debería emplearse el monitorio documental, no sólo por el desuso del otro modelo, como sostienen los españoles, sino porque en verdad la factibilidad del derecho requiere de prueba y no sólo de afirmaciones del actor.

Martel Chan Rolando. Ob.cit.pag.98,99³⁰

³¹ OB. Cit. Pg. Del 116 al 120,

Sin embargo, dice lo siguiente "Se podría decir que esta figura procesal produce una verdadera sentencia condicional, a simple requerimiento del actor y que, si no es impugnada, surte todos los efectos de la cosa juzgada material; por el contrario, si es impugnada, cae el proceso monitorio y la demanda servirá de base solamente para proseguir un proceso ordinario (de conocimiento).

Como puede verse, tal proceso monitorio tiene el inconveniente señalado y que, conociendo la cultura de litigante que tienen los arrendatarios peruanos, estoy seguro que impugnarán para convertir el proceso en uno ordinario o de conocimiento, si es que se regulara su tramitación.

Por todo lo señalado, las medidas cautelares, vienen a ser mecanismos creados por los procesalistas para atenuar el rigor de los procesos judiciales ordinarios, los que en su desarrollo demoran el servicio de administrar justicia, convirtiendo en injusta la restitución de la posesión inmediata del inmueble, pero, no atacan la causa de dichas demoras. Es decir son acciones que atacan el efecto no la causa de las demoras, que sería agilizar el proceso judicial, evitando actos procesales a las que se les ha sacralizado como la famosa audiencia.

CUARTA PARTE:

II.- ¿CUÁLES SON LOS FACTORES QUE CONCURREN PARA HACER MOROSA LA SOLUCION DE LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.

Habiendo planteado las hipótesis enumeradas en el PLAN DE TESIS, he procedido a analizar otros factores que hacen moroso resolver el conflicto que genera el vencimiento de contrato de arriendos, los que, a nuestra manera de ver, son de orden personal, administrativo y presupuestal. por lo que, luego de recoger las muestras de los referentes, paso a determinar si se puede o no corroborar las hipótesis planteadas.

II.1.- FACTORES DE ORDEN PERSONAL QUE CONTRIBUYEN HACER MOROSO RESOLVER DESALOJOS POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.

No obstante lo señalado en la causal de orden normativo, en la que la demora en resolver los procesos de desalojo por vencimiento de contrato está atribuido a causas de orden normativo procesal, ahora vamos a analizar otras causas que hacen morosos los procesos

de desalojo por vencimiento de contrato. En este caso son causas de orden personal que contribuyen en hacer morosos los procesos de desalojo en general y de vencimiento de contrato en particular.

Conforme hemos analizado, el Código procesal Civil, regula una vía procesal para resolver los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y, este es el Proceso Sumarísimo.

El proceso sumarísimo según la norma procesal, es una vía que permite resolver los conflictos en ella enumeradas en el plazo máximo de dos a tres meses, respetando el derecho a la doble instancia, para cuyo efecto señala los actos procesales y los plazos que perentoriamente deben cumplirse, sin embargo, esto no ocurre y los procesos se demoran por plazos exageradamente largos. Esto, según nuestra hipótesis, se debe a la responsabilidad, por acción o inacción de personas entre las que se encuentran los jueces, los auxiliares jurisdiccionales, el personal administrativo que colabora con el órgano jurisdiccional y los demandados (arrendatarios).

II.1.1- ACTUACION DE LOS JUECES.

Con respecto a la intervención de los jueces como causantes de la demora en los procesos, tenemos que señalar que la norma

señala que el Juez es el director del proceso con la colaboración de los auxiliares jurisdiccionales.

Del estudio de los expedientes tramitados en los juzgados de paz letrado de Lima cercado, se ha determinado que, la gran mayoría, por no decir la totalidad de ellos, no cumplen con lo que señala la norma procesal, así tenemos:

El Título Preliminar del Código Procesal Civil en el Art II, señala que la actuación del Juez debe estar de acuerdo a lo dispuesto en este código.

Siendo una norma de orden público, sin embargo, los jueces no respetan lo dispuesto por dicha norma procesal, especialmente no cumplen lo dispuesto en el segundo párrafo que dice: "El Juez, debe impulsar el proceso por sí mismo, siendo responsable de cualquier demora ocasionada por su negligencia".

Igualmente incumplen lo dispuesto en el Art. V, que señala que " El proceso se realiza procurando que su desarrollo ocurra en el menor número de actos posibles. La actividad procesal se realiza diligentemente y dentro de los plazos establecidos, debiendo el Juez, a través de los auxiliares bajo su dirección, tomar las medidas necesarias para lograr una pronta y eficaz solución del conflicto de intereses o incertidumbre jurídica."

Especialmente los jueces no toman en cuenta al tramitar los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, lo dispuesto por el Art. IX, que dice " Las normas procesales contenidas en este Código son de carácter imperativo, salvo regulación permisiva en contrario. Las formalidades previstas en este Código son imperativas. Sin embargo, el Juez adecuará su exigencia al logro de los fines del proceso. Cuando se señale una formalidad específica para la realización de un acto procesal, éste se reputará válido cualquiera sea la empleada".

Las normas antes mencionadas son principios que los jueces deben dar cumplimiento pero que no lo hacen.

Por otro lado, no cumplen lo dispuesto en el Art. 48º que dice: "las funciones del Juez y de los auxiliares son de orden público. Realizan una labor destinada a hacer efectiva la finalidad del proceso. El incumplimiento de sus deberes es sancionado por ley".

Igualmente no cumplen lo que aparece normado en el Art. 50. que dice: Son deberes de los jueces en el proceso: que las funciones del Juez :

- 1.- Dirigir el proceso, velar por su rápida solución, adoptar las medidas convenientes para impedir su paralización y procurar la economía procesal.

3.- Dictar las resoluciones y realizar los actos procesales en las fechas previstas y en el orden que ingresan al despacho, salvo prelación legal u otra causa justificada.

En cuanto a los plazos máximos para expedir resoluciones, lo que dispone el Art. 124 del C.P.C., es "Que en primera instancia los decretos se expiden a los dos días de presentado el escrito que los motiva y los autos dentro de los cinco días hábiles computados desde la fecha en que el proceso se encuentra expedito para ser resuelto, salvo disposición distinta de este Código. Las sentencias se expedirán dentro del plazo máximo previsto en cada vía procedimental contados desde la notificación de la resolución que declara el proceso expedito para ser resuelto!."

Estos plazos no se cumplen por el juez, y se toman muchos días, contraviniendo lo que dispone la norma.

Con respecto al proceso de desalojo, los Jueces tampoco cumplen los plazos indicados en el Art. 554 que señala que: "Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, el Juez fijará la fecha para la audiencia de Saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de la contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad". Esta última parte es letra muerta, porque los jueces la ignoran.

Tampoco cumplen lo dispuesto por el Art.555 que señala: "Actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el Juez concederá la palabra a los abogados que así lo soliciten. Luego, expedirá sentencia. Excepcionalmente, puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de diez días contados desde la conclusión de la audiencia".

La mayoría de los jueces de paz letrados, al no cumplir los plazos señalados , contribuyen a que los procesos demoren mas tiempo de los que la ley procesal señala. En lugar de respetar los plazos regulados, luego de contestada la demanda o vencido el plazo para hacerlo el Juez, se toma cuando menos diez a treinta días para dictar resolución que señala fecha para audiencia la que señala para dos o mas meses después. Con respecto a la sentencia que debería dictarse al final de la audiencia o, a mas tardar a los diez días, la gran mayoría de los jueces han convertido la excepción en regla y la regla en excepción. Contraviniendo lo regulado en el Art. 555°. al no dictar sentencia al final de la audiencia, la dictan con demora que va mas allá de los diez días previstos, y algunos se toman meses.

En segunda instancia, la responsabilidad de la demora en la tramitación corre a cargo del Juez especializado en lo civil. Este Juez tampoco cumple lo dispuesto por el Art.376, con respecto a

los "cinco días para comunicar a las partes que los autos están expeditos para ser resueltos y señalar fecha y hora para la vista de la causa, La resolución definitiva se expedirá dentro de los cinco días siguientes a la vista de la causa". Estos plazos no se cumplen, y por el contrario, se toman muchas semanas para dictar las resoluciones antes indicadas. Lo que hace moroso el trámite.

Con respecto a lo dispuesto por el Art. 592 del C.P.C. que señala que el juez debe ordenar el lanzamiento al sexto día de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena, se cumpla lo ejecutoriado.

Lo que ocurre en la practica es, solicitado por la parte el lanzamiento, el juez se toma mucho tiempo para dictar la resolución de lanzamiento, muchas veces, mas allá de los diez días de presentado el escrito. La suma de la sistemática omisión al cumplimiento de los plazos señalados en la norma procesal por muchos jueces de paz letrado y jueces especializados en lo civil, hace que el proceso sumarísimo de desalojo por vencimiento de contrato, devenga en un proceso moroso en el tiempo.

Un proceso que debe durar, según los plazos señalados en el Código Procesal Civil en primera instancia, uno o dos meses, demora varios meses mas. Y en segunda instancia, lo que debe demorar

unos treinta días igualmente se toma meses. Con lo que, el proceso sumarísimo se torna en la practica, un proceso moroso, por incumplimiento de muchos jueces, de los plazos establecidos por la ley procesal.

Por las razones antes enumeradas, algunos críticos del Código procesal Civil, como Vicente Gonzales D³².considera que, .."los jueces no se sienten servidores de la Justicia sino dueños de la Justicia. El Estado les concede el Poder y se equivocan embriagándose del Poder.Creen que el criterio de conciencia los vuelve impunes moral y penalmente". haberles dado demasiado poder al Juez en el Código procesal Civil, parece una exageración, pues, la acción se inicia por iniciativa de parte y son las partes las que producen una relación procesal, sin embargo, se le ha dado al juez, la facultad de limitar la libertad de las partes. Esta facultad otorgada a los jueces no la administran con responsabilidad y, en su lugar, incurrn en omisión y la desnaturalizan.

Los jueces no conocen el orden. En el concepto de orden esta el de ponerse al servicio de la justicia, teniendo como herramienta las normas, a las que, deben ser los primeros en subordinarse.

³² Vicente Gonzales D Angelo. LA Justicia Peruana , Ensayos sobrer la reforma del poder judicial.Cultura Cusco. 2004. Pg.30 y 31 y 32.

Se dice que los jueces actúan con independencia y autonomía y que solamente están sujetos o limitados con lo que manda la constitución y las leyes, pues, las normas del código procesal son leyes a las que deben someterse. Sin embargo no cumplen, incurriendo en una forma de corruptela. Este incumplimiento de las normas procesales por parte de los jueces esta acreditado en los expedientes a los que se ha tenido acceso

II.1.2. - LA ACTUACION DE LOS AUXILIARES:

Con respecto a la intervención de los auxiliares jurisdiccionales. Conforme hemos ya comentado, según lo dispone el Art. 48 del C.P.C. Las funciones del juez y de sus auxiliares son de derecho Público. Realizan una labor de conjunto destinada a hacer efectiva la finalidad del proceso. El incumplimiento de sus deberes es sancionado por la ley".

Esta norma deviene en letra muerta, pues, los auxiliares como los jueces - como lo hemos señalado -, no cumplen lo dispuesto expresamente por este Artículo, así como con los plazos que señala Art. 376, segundo párrafo del Código Procesal Civil que señala que, el secretario del Juzgado enviará el expediente al superior dentro de cinco días de concedida la apelación o la adhesión, en su caso, bajo responsabilidad. En lugar de ello, se toman varias semanas para

cumplir dicha obligación. Cuando lo hacen, muchas veces el expediente es devuelto, para que subsanen la falta de firmas que deben figurar del Juez o del mismo Auxiliar.

Por otro lado, luego de ordenado el lanzamiento, hay que coordinar con el secretario para que programe la entrega del Oficio a la Policía, y luego de ello, también programar la fecha del lanzamiento en los cuales se pierden muchos días y hasta semanas.

Como puede verse, los jueces, auxiliares jurisdiccionales incurren en desacato de las normas procesales que señalan plazos, con lo que hacen morosos los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

Por otro lado según el Art. 56 del C.P.C. Los deberes y responsabilidades de los auxiliares de la jurisdicción civil se rigen por lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Judicial y en las normas respectivas. Por lo que me he remitido a dicha norma la que regula en la SECCION SEXTA: ORGANOS AUXILIARES, y en el Capítulo IV Secretarios de Juzgados, en el Art. 266: Obligaciones y atribuciones, se lee lo siguiente: " Son obligaciones y atribuciones genéricas de los secretarios de juzgado:

5.- Dar cuenta al Juez de los recursos y escritos a mas tardar dentro del día siguiente de su recepción, bajo responsabilidad.

8.- Vigilar que se notifique la resolución al día siguiente de su expedición, salvo el caso de sentencia en que la notificación se debe hacer dentro de dos días de dictada.

Las obligaciones antes enumeradas tampoco son cumplidas por los secretarios de juzgado de paz letrado, por lo que contribuyen a la demora excesiva en la tramitación de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

II.1.2.1.- TRAMITACIÓN DE TODO ESCRITO ANTE EL JUEZ DE PAZ LETRADO.

Intrigado por la demora de la tramitación de los escritos, he indagado en el despacho de un juzgado de Paz Letrado del Cercado de Lima, para saber el itinerario de todo escrito que ingresa a través del CDG. Lo que se me ha informado es lo siguiente:

Del CDG, que es la ventanilla donde se ingresa un escrito, pasa al **clasificador** que es personal del CDG, este remite al **asistente de archivo del juzgado**, este debe pasar al **especialista o secretario del juzgado** y este a su vez, debe poner al despacho del juez, luego de haber proyectado la providencia.

El Juez, debe proveer por si o en base a lo proveído por su especialista o secretario y firmar la resolución, dicha resolución debe ser remitido por **el especialista o secretario del juzgado** al

notificador del juzgado, quien, prepara las cédulas de notificación y copia de la resolución y entrega a la **central de notificaciones** para su entrega a cualquiera de **las partes del proceso**.

Lo que se me ha informado es que, entre la fecha de entrega al asistente de archivo del juzgado, pasando por el especialista, o secretario y el despacho del juez, puede demorar entre cinco a quince días, período en el cual el juez, no tiene conocimiento del escrito presentado. Lo que genera demora en la tramitación de los procesos, con absoluta responsabilidad del personal administrativo del juzgado.

Como se ve, estamos ante demoras de trámite producidas exclusivamente por responsabilidad omisiva del auxiliar jurisdiccional.

II.1.3.- LA INTERVENCION DEL PERSONAL ADMINISTRATIVO

FUERA DEL JUZGADO DE PAZ LETRADO.

Como es de conocimiento de los justiciables y los operadores del derecho, la tramitación de las notificaciones se hace a través de la oficina denominada, Central de Notificaciones, donde se me ha informado que, funciona como una dependencia del Poder Judicial, desde el año 2001.

Antes de esa fecha -me han informado - las notificaciones se hacían a través de un Sérvis, que era una empresa que suscribía un contrato con el Órgano Ejecutivo del Poder Judicial, asumiendo la obligación de recoger las cédulas de notificación y entregar a las partes procesales con personal independiente a la administración judicial, y devolver los cargos de entrega en un tiempo que iba entre tres días a cinco días como máximo.

Se nos ha informado que, luego de resolver el contrato con la Servis, la administración de la Corte ha decidido asumir dicha función creando la Oficina de notificaciones, para ello contrató al 70% de los trabajadores del Servis. Posteriormente, como efecto de una huelga de dichos trabajadores contratados, estos han sido incorporados en la planilla del Poder Judicial. Son personal estable. Pero ocurre, se nos ha informado por su actual jefe el Dr. José Luis Molina Félix, y cuyo cargo data del año 2001, el número del personal no se ha incrementado, por el contrario ha disminuido por el hecho que, muchos de los que trabajaban para la Central de Notificaciones han sido promovidos a otros cargos en la administración de justicia, saliendo de la Central de Notificaciones, sin que se haya cubierto dichas plazas, no obstante que la carga de trabajo es cada vez mayor.

Se nos ha informado también que, el personal trabaja en las peores condiciones, trabajan en tres turnos de ocho horas cada uno. cubriendo las 24 horas ininterrumpidas y, cuentan con máquinas casi obsoletas, pues las que cuentan en uso son Pentium II.

Esta oficina también contribuye a la demora en la tramitación de los procesos, por la razón señalada y también, conforme señala dicho jefe, por que la cédulas de notificación que se les remite de los juzgados, contienen datos imprecisos, errados, hasta incompletos y, finalmente, con 15 días hasta tres meses posteriores a la fecha de la resolución que se les entrega para notificar.

Para saber cual es el itinerario de toda notificación desde que ingresa a la Central hasta su devolución al juzgado, solicitamos al jefe de dicha oficina, quien nos ha entregado el siguiente esquema, al que llama FLUJOGRAMA DE LA CENTRAL DE NOTIFICACIONES:

Dependencia judicial (juez de paz letrado) entrega de cedulas de notificación al área de Recolección, de esta pasa al Área de Sistemas, de esta pasa al Área de clasificación y distribución de rutas, de esta pasa al Área de Notificadores, esta entrega al Área de Supervisores de control de calidad, luego pasa al Área de Descargo en sistemas, Luego pasa al Área de Clasificación de Cargos, luego vuelve al Área de recolección, quien entrega los

cargos a la dependencia judicial que recepciona. Según dicho funcionario, en su dependencia la tramitación de notificar y devolver al juzgado, demoran entre tres a cinco días, si es que las notificaciones están bien preparadas.

Si existe mayores demoras en el cumplimiento del encargo de notificar se debe, al hecho que se dispone suspensión de actividades, por la administración del Poder Judicial, con lo que se paraliza la labor, lo que produce un embalse, lo que duplica las labores y luego comienza a generar carga de trabajo.

Otro factor es que no cuenta con personal suficiente en número, por ejemplo dice que, cuenta solamente con 19 digitadores para los tres turnos, y cada uno asume 1,200 diarios.

Por otro lado el sistema informático con lo que trabajan es obsoleto. Lo que no ayuda mucho. Lo que debe tramitarse en 72 horas, lo hace en ocasiones en siete días.

Otro problema que afronta la oficina según su jefe es que, los notificadores no tienen el cuidado de cumplir con rigor su labor, porque no tienen formación jurídica, lo que obliga que se ordenen y se hagan notificaciones reiteradas.

Todo lo cual produce mayor demora en la tramitación y culminación de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

II.1.4.- INTERVENCIÓN DE ARRENDATARIOS EN LA DEMORA.

Los arrendatarios son las personas que no cumplen con su prestación de devolver el bien arrendado a su vencimiento, no obstante que en el contrato se estipula dicha obligación.

Ante este hecho, los arrendadores se ven obligados a iniciar la odisea de obtener se le restituya el bien. Como no pueden recurrir a la vía de los hechos, deben someterse a lo que esta regulado en las normas jurídicas procesales, las que son dadas para resolver dichos conflictos. Lo primero que debe hacer el arrendador es recurrir a un Centro de Conciliación por mandado de la ley 26872, para que se invite al arrendatario incumplido a una reunión en presencia del Conciliador. A esta reunión, el arrendatario en muchos casos no concurre, con lo que frustra la posibilidad de tratar de dar una salida pronta del conflicto. En otras ocasiones concurre pero, no quiere conciliar, con lo que igualmente corta la posibilidad que el conflicto se solucione en vía extrajudicial.

Ante el fracaso de la vía extrajudicial por voluntad del arrendatario, el arrendador, se ve obligado a recurrir ante el Juez, solicitando la tutela jurisdiccional efectiva. Entablando la acción contenciosa de desalojo por vencimiento de contrato, el que siendo admitido a trámite es notificado al arrendador, el que, utiliza

medios dilatorios, devuelve notificación, o busca cualquier resquicio procesal para demorar y hacer difícil la solución del conflicto. Si se han cumplido todos los requisitos y subsanado todas las dilaciones, llegado el momento de cumplir con lo que la sentencia señala que es la de, desalojar el bien arrendado, el arrendatario, espera que se cumplan los seis días de apercibimiento para el lanzamiento y juega también con la posibilidad de la omisión de los jueces y auxiliares jurisdiccionales en el respeto de los plazos, y espera el lanzamiento con el apoyo de la fuerza pública.

Todo lo cual contribuye a la demora en resolver un conflicto que debe ser expeditivo, en defensa de derechos como la propiedad, la fuerza vinculante de los contratos y su efecto de ley entre las partes. Así como un factor que perturba el tráfico económico, sin perjuicio de ser un factor perturbador de la paz social.

El arrendatario considera que es mas conveniente a sus intereses no cumplir con su prestación que, consiste en entregar el bien arrendado, y, en su lugar, espera que se tramite el requerimiento por la vía legal, primero ante el centro de conciliación y luego la vía judicial. Con lo cual, afecta el derecho del arrendador, de obtener la posesión del inmueble, entregarlo a otra persona en arriendos y percibir las renta, porque el arrendador que retiene la

posesión, casi siempre deja de pagar la renta correspondiente mientras dura el proceso. Beneficiándose impunemente.

II.1.5.- MUESTRAS A LAS QUE ME HE REMITIDO

Las muestras a las que me he remitido para medir estas causas personales son:

II.1.5.1.- 50 Expedientes culminados sobre desalojo por vencimiento de contrato en el distrito judicial de Lima, Juzgados de paz letrado, sede de Lima cercado, entre los años 2000 hasta el 2004.

Donde se acredita demoras en la tramitación de los procesos, con intervención por omisión de los jueces, auxiliares jurisdiccionales y personal administrativo de los juzgados de Paz letrado de Lima cercado. En los cuales aparecen como los directos responsables de la demora en la tramitación de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, al no cumplir los plazos señalados en el Código Procesal Civil, no obstante que algunas omisiones generan responsabilidad según dicha norma procesal.

RESUMEN GENERAL DE EXPEDIENTES Y DURACIÓN

Nº	EXP.	Duración
1	076-2000	Un año y 11 meses
2	2405-2000	8 meses

3	3115-2000	2 años
4	5222-2000	Un año
5	5841-2000	Un año
6	8801-2000	7 meses
7	9133-2000	9 meses
8	7023-2000	4 años y 5 meses por descuido
9	9341-2000	10 meses
10	200-2001	11 meses
11	327-2001	3 años y 11 meses
12	431-2001	1 año y 3 meses
13	568-2001	1 año
14	574-2001	10 meses
15	572-2001	Un año
16	873-2001	Un año
17	3070-2001	1 año y 3 meses
18	3335-2001	10 meses
19	1524-2001	1 año y 2 meses
20	1613-2001	7 meses
21	3863-2001	2 años
22	4464-2001	2 años
23	4561-2001	8 meses
24	5174-2001	6 meses
25	5232-2001	9 meses
26	5233-2001	1 año y 9 meses
27	5234-2001	3 años y 5 meses (desarchivamiento)
28	833-2001	3 años y 11 meses c/ plazo de 2da. Instancia
29	832-2001	1año y 11 meses (c/ el tiempo de archivo)
30	137-2002	7 meses
31	809-2002	1 año y 9 meses c/ plazo de 2da. Instancia
32	1024-2002	3 años y 7 meses c/ plazo de 2da. Instancia
33	1542-2002	1 año
34	3560-2002	1 año y 7 meses
35	2861-2002	1 año y 5meses
36	3561-2002	6 meses y medio
37	3650-2002	Un año y 3 meses
38	3651-2002	8 meses

39	3896-2002	2 años y 7 meses
40	4479-2002	2 años y 4 meses c/ plazo de 2da. Instancia
41	4819-2002	10 meses c/ plazo de 2da. Instancia
42	5257-2002	1 año y un mes c/ plazo de 2da. Instancia
43	1897-2003	1 año
44	2551-2003	1 año y 6 meses c/ plazo de 2da. Instancia
45	3122-2003	10 meses
46	3746-2003	1 año y 4 meses c/ plazo de 2da. Instancia
47	4622-2003	10 meses c/ plazo de 2da. Instancia
48	4893-2003	10 meses
49	132-2004	Un año
50	1488-2004	8 meses y 24 días c/ plazo de 2da. Instancia

Así tenemos que de 50 expediente, 30 han demorado de un año hasta cuatro años, 13 han demorado de ocho meses hasta un año y, del resto, uno sólo ha culminado en seis meses, los demás siete meses. La demora ha sido producida con la concurrencia por negligencia de los jueces, auxiliares y personal administrativo, así como con la intervención de los demandados y sus abogados.

II.1.5.2.- LAS ENCUESTAS TOMADAS A LOS JUECES DE PAZ LETRADO y, A LOS AUXILIARES JURISDICCIONALES.

ENCUESTAS REALIZADA A JUECES Y ESPECIALISTAS

PREGUNTA	VOTOS	SUGERENCIAS
Excesiva carga procesal.	21	
Insuficiente número de jueces.	5	
Insuficiente número de auxiliares jurisdiccionales.	19	
Poca preparación de los auxiliares en despacho	17	

judicial.		
Excesivo trámite burocrático en los módulos corporativos	1	
Demora en las notificaciones de las resoluciones que es responsabilidad de la oficina de notificaciones.	15	Contar con un buen equipo especializado en el área de soporte técnico que puedan brindar la ayuda respectiva
Poca preparación de los notificadores que, obliga a que se hagan nuevas obligaciones.	15	
Poca voluntad de los auxiliares jurisdiccionales, debido a que sus sueldos son muy bajos.	12	
Intervención maliciosa de los abogados que demoran los procesos mediante recursos dilatorios.	16	
Cultura de judicializar todos sus conflictos por las personas.	6	
La norma procesal que obliga a respetar los plazos de manera imperativa.	3	
Presupuesto insuficiente asignado al Poder Judicial para implementar el despacho.	18	Implementar despacho y secretaria con equipo de última tecnología.
Vocación de los ciudadanos de judicializar sus conflictos sobre desalojo, dejando de lado la conciliación extrajudicial.	9	
Cultura enraizada de incumplir con sus obligaciones contractuales por parte del arrendatario.	2	
TOTAL DE ENCUESTAS (22)	VOTOS	

En las que señalan, según los jueces y auxiliares, las posibles causas que contribuyen a la demora en la tramitación de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato. Entre ellos: la excesiva carga procesal, Insuficiente número de auxiliares jurisdiccionales, Presupuesto insuficiente, Poca preparación de auxiliares para atender despacho judicial, Intervención maliciosa de abogados, notificadores sin formación jurídica etc..

II.1.5.3.- Hoja Informativa del Notificador Judicial de la central de Notificaciones.

Véase Anexo V.

II.1.5.4.- Informe del Licenciado Freddy Díaz Castillo, Gerente de Servicios Judiciales y Recaudaciones. De fecha 03 de Noviembre del 2005.

Véase Anexo V.

II.2.- FACTORES DE ORDEN ADMINISTRATIVO.

El órgano de administración del Poder Judicial emite una serie de normas administrativas y directivas por las que señalan una serie de limitaciones a la aplicación de lo normado en el código procesal civil. Las que contribuyen a demorar los tramites, haciendo los procesos mas morosos.

Las muestras a la que me he remitido para medir esta hipótesis son:

- Las resoluciones emitidas por el Órgano Ejecutivo del Poder Judicial.

- Las circulares emitidas por el Órgano Ejecutivo del Poder Judicial.
- 50 expedientes tramitados por ante los juzgados de paz letrado de Lima cercado.

II.3.- FACTORES DE ORDEN PRESUPUESTAL Y FINANCIERO.

El funcionamiento de todas las instituciones requiere de financiamiento, si no se le otorga lo necesario, el resultado es que, la institución no puede proveer todo lo necesario para su pleno funcionamiento. Por lo que, la entrega de una suma pequeña para financiar el funcionamiento del Poder Judicial, no permite que cuente con los medios para equipar los despachos judiciales tanto con personal administrativo y jurisdiccional como con los equipos modernos que permitan su funcionamiento óptimo.

Las muestras a la que me he remitido son:

- El Presupuesto preparado y presentado por el Poder Judicial al Ministerio de Economía y Finanzas, de los años 2000, 2001, 2002, 2003 y 2004.
- El presupuesto general de la República aprobado por el congreso y asignado al Poder Judicial para el año 2002 fue S/. 532' 048,291.00

de apertura y, S/. 539'766,513 modificado, que fue el 1.25% del presupuesto general público.

- Para el año 2003, ascendió a S/. 556'526,000.00 de apertura y S/. 590'557,601.00 modificado que significó el 1.06% del presupuesto.

- Para el 2004, ascendió a S/. 553'600.000.00 de apertura y S/. 641'496,544.00 modificado, que fue el 1.00% del presupuesto.

Por otro lado, La Corte Superior de Justicia de Lima, señala que el Presupuesto Institucional Modificado de la Corte Superior de Justicia de Lima ascendió a las sumas siguientes:

Año 2000: 83'385,279.00.

Año 2001: 97'612,311.00.

Año 2001: 105'860,586.00

Año 2002: 119'176,337.00.

Año 2004: 123'970,608.00.

Por otro lado, el costo estimado - no se puede determinar con exactitud- para el funcionamiento de un Juzgado de Paz Letrado, comprendiendo los rubros: personal y obligaciones; Bienes y Servicios; Otros gastos corrientes; y Bienes de capital, asciende a la suma de S/. 325,297.00.

II.4.- CONSECUENCIAS DE LA DEMORA EN LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO ANTE JUZGADO DE PAZ LETRADO DE LIMA.

La demora en la tramitación de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, produce entre otras consecuencias las siguientes:

- 1.- La acumulación de la carga procesal, que hace, según los jueces y auxiliares jurisdiccionales, personal administrativo, difícil y casi imposible atender con prontitud el servicio de justicia.
- 2.- Que los justiciables pierdan su fe y confianza en la vía judicial como medio de solución de sus conflictos de intereses.
- 3.- Mas razones para desconfiar de la honestidad y probidad de los señores jueces y auxiliares jurisdiccionales.
- 4.- Natural desconfianza en la seguridad jurídica de los contratos en general y en el de arriendos en particular.
- 5.- La economía de los arrendatarios se ve afectado, especialmente cuando el bien arrendado no es devuelto a su arrendador y tampoco le produce los frutos.
- 6.- Se afecta el derecho real de propiedad, pues las facultades de usar, disfrutar y disponer no se pueden ejercitar por su titular, mientras se encuentra inmerso en el proceso de desalojo por vencimiento de contrato.
- 7.- Significa pérdida de tiempo y de paciencia, así como de recursos económicos para afrontar el proceso de parte del arrendador
- 8.- Que los arrendatarios, sabiendo la demora en tramitar un proceso en sede judicial, hacen de la retención del bien arrendado (incumplimiento del contrato de arriendos) un habito cultural.

CONCLUSIONES

Los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en los juzgados de paz letrado de Lima Cercado demoran por las razones siguientes:

1).- De orden normativo, porque el código procesal civil se ha convertido en una traba para que los jueces puedan resolver los procesos, pues impone una tramitación demasiado formal y cuyo incumplimiento produce la nulidad, obligando que se tramite nuevamente, lo que debió resolverse rápidamente. Esta hipótesis se ha acreditado con el estudio de las normas de dicha norma procesal, en las que encontramos los casos siguientes:

a).- La obligación de la notificación de todas las resoluciones judiciales a través de la cedula de notificación, recurriendo a la intervención de muchas personas y etapas para su realización. No obstante que se debería utilizar el correo electrónico para notificar resoluciones que no sean el traslado de la demanda, o de la reconvencción, citación para absolver posiciones y la sentencia.

b).- La obligatoriedad de la Audiencia para la validez del proceso, que impide una tramitación mas rápida.

La sola existencia de un procedimiento formal garantista pero, del derecho del arrendatario como poseedor, es un factor negativo para que el contrato de arriendos sea un instrumento importante de la economía y del ejercicio de los derechos del propietario. V.G.

c).- Que desalojo por vencimiento de contrato se tramite como proceso de conocimiento sumarísimo, cuando debería ser tramitado por el proceso ejecutivo, para cuyo efecto, el contrato de arriendos vencido debe servir como título ejecutivo, siempre que cuente con firmas legalizadas por notario, para los efectos de la fecha cierta.

d).- Como alternativa a lo señalado, se propone que se dicte una norma especial que autorice la tramitación del desalojo de manera expeditiva que saliendo del marco del C.P.C. permita que el arrendador recupere su predio en un plazo que, no exceda de quince días, para ello se debe tener en cuenta las normas del derecho comparado como el del derecho Italiano que hemos recogido y es anexo del presente trabajo. .

2).- La actuación omisiva de los jueces, auxiliares jurisdiccionales y personal administrativo que, al no cumplir los plazos señalados por el Código Procesal Civil en la tramitación de las causas en general y en las desalojo por vencimiento de contrato en particular,

contribuyen también a la demora en su culminación. Lo que se ha acreditado remitiéndonos al estudio de las normas que han sido incumplidas, lo que hemos verificado en los expedientes consultados en los que se han dado estos hechos.

3).- Otro factor que contribuye a la demora son factores administrativos y también presupuestarios, los que hemos acreditado remitiéndonos a las normas administrativas que ordenan que las notificaciones de las resoluciones se hagan a través de una oficina que se toma tiempo para hacer entrega, con personal que tampoco cumple en lo que a notificaciones se refiere y aparece regulado en el C.P.C., igualmente la existencia de un módulo que obliga a los justiciables tengan que someterse a dilaciones en la tramitación pues, que se le programe una fecha futura para que se le haga entrega de oficios, y para tener acceso al estudio de los expedientes, y también para que se señale fecha y hora para los lanzamientos. Los que no están regulados pero que, en los hechos son impuestos por los jefes de los módulos y que dilata la culminación de los procesos. Lo que se ha acreditado a la vista de los expedientes.

4).- Los recursos económicos insuficientes que se le otorga al Poder Judicial, y esta institución entrega a la Corte Superior de Lima, y lo que se invierte en los Juzgados de Paz letrado de Lima Cercado, es insuficiente., lo que hemos verificado al consultar los documentos que hemos mencionado como son los presupuestos otorgados a la Corte Superior de Lima, de los años, 2001, 2002,2003, lo que no permite implementar y equipar convenientemente a los juzgados de paz letrado del cercado, tampoco para tomar personal capacitado para atender el despacho.

5).- Otro factor es el número insuficiente de jueces de Paz letrados en el cercado de Lima, que tienen competencia tanto en asuntos de naturaleza civil entre los que se encuentra los desalojos por vencimiento de contrato y otras causales, así como los laborales de cuantía pequeña, los de alimentos, los no contenciosos y, también, los de naturaleza penal, que no les permite atender oportunamente y resolver las causas, lo que hemos medido teniendo a la vista las encuestas tomadas a jueces y auxiliares.

6).- Otro aspecto es el poco personal tanto de auxiliares jurisdiccionales, como técnicos para atender el despacho, que es el resultado de recursos insuficientes que ya hemos indicado.

7).- Finalmente, existe un factor que está en la oficina de notificaciones que actúa como un fuero independiente que, traba los trámites al no hacer las notificaciones de manera oportuna. Que según se nos ha informado, se debe a que carece de personal competente así como de computadoras en condiciones óptimas, con lo que volvemos al factor económico.

8).- La carga excesiva que agobia a los juzgados, por la mala costumbre de los arrendatarios de no desocupar los inmuebles arrendados a la fecha de vencimiento de su contrato, obligando que se les emplace en sede judicial, sabiendo que las leyes los amparan a modo de premio, lo que es contrario a la moral.

APORTES - PROPUESTAS:

PRIMERA PROPUESTA: DENTRO DEL SISTEMA NORMADO:

Modificar las normas procesales para que el desalojo por vencimiento de contrato escrito y que cuente con firmas legalizadas, tenga una tramitación especial y distinta a la regulada en el C.P.C. Debería ser tramitado en proceso ejecutivo, y no de conocimiento cuando se trata de pretensiones que están sustentadas en contratos vencidos acreditados con documentos. Por lo que en este caso, su tramitación podría ser la del proceso ejecutivo. Dejando el proceso de conocimiento cuando no existe contrato documentado.

Modelo de enmienda en proceso ejecutivo:

Como sabemos el proceso ejecutivo es una vía autorizada por la ley, para resolver litigios que cuentan con título suficiente que da cuenta de la existencia de un derecho exigible en vía de ejecución, sin tener que recurrir al proceso de conocimiento.

**Para ello hay que hacer una adición en el CAPÍTULO II
PROCESO EJECUTIVO.**

Subcapítulo 1

Disposiciones generales

En el Art. 693 del C.P.C. el que puede quedar con el siguiente texto:

Se puede promover proceso ejecutivo en mérito de los siguientes títulos:

1.- Títulos valores que confieran la acción cambiaria, debidamente protestadas o con constancia de la formalidad sustitutoria del protesto respectiva; o, en su caso, con prescindencia de dicho protesto o constancia, conforme a lo previsto en la ley de la materia.

2.- La constancia de inscripción y titularidad expedida por la institución de Compensación y Liquidación de Valores, en el caso de valores representados por anotación en cuenta, por los derechos que en lugar al ejercicio de la acción cambiaria, conforme a lo previsto en la ley de la materia.

3.- Prueba anticipada que contiene un documento privado reconocido.

4.- Copia certificada de Prueba anticipada que contiene una absolución de posiciones, expresa o ficta.

5.- Documento privado que contenga transacción extrajudicial.

6.- Documento impago de renta por arrendamiento, siempre que se acredite instrumentalmente la relación contractual.

7.- Contrato de arriendos con plazos vencidos, siempre que las firmas de las partes estén legalizadas.

Testimonio de escritura pública.

8.- Escritura pública.

9.- Otros títulos a los que la ley da mérito ejecutivo.

La propuesta es que, se adicione un nuevo inciso:

Por su parte, el Art. 694 del C.P.C. deber quedar con el siguiente texto:

Se puede demandar ejecutivamente las siguientes obligaciones:

1.- Dar,

2.- Hacer, y,

5.- No hacer.

Como consecuencia de las adiciones anteriores, habría que incorporar en el CAPÍTULO II DENOMINADO PROCESO

EJECUTIVO, un nuevo Subcapítulo, por que dicha Capítulo tiene:

Subcapítulo 1.- Disposiciones generales, en la que hemos hecho las adiciones.

Subcapítulo 2.- Ejecución de obligación de dar suma de dinero.

Subcapítulo 3.- Ejecución de obligación de dar bien mueble determinado.

Subcapítulo 4.- Ejecución de obligación de Hacer.

Subcapítulo 5.- Obligación de no Hacer.

La adición sería con el siguiente texto:

Subcapítulo 6- Ejecución de obligación de devolver bien inmueble arrendado.

Con los siguientes Artículos:

Art 704 : Procedencia.

Si el título contiene obligación de dar bien mueble determinado y obligación de dar (restituir) bien inmueble arrendado, el proceso se tramitará conforme a lo dispuesto para la ejecución de obligaciones de dar sumas de dinero, con las modificaciones del presente Subcapítulo.

Art.705 : Mandato ejecutivo.

El mandato ejecutivo contiene:

1.- La intimación al ejecutado para que entregue el bien mueble o inmueble dentro del plazo fijado por el juez atendiendo a la naturaleza de la obligación, bajo apercibimiento de procederse a su entrega forzada, Y,

2.- La autorización para la intervención de la fuerza pública en caso de resistencia.

Con dichas adiciones, se haría posibles que la devolución de los bienes arrendados se trasmite como proceso ejecutivo.

SEGUNDA PROPUESTA: QUE SALE DEL PROCESO ORDINARIO.

MODELO DE PROCESO ESPECIAL DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO DE ARRIENDO.

"Art. 1º. Intimación de desalojo por terminación de arrendamiento. El propietario o el arrendador puede, en vía de acción, solicitar por escrito al Juez de Paz letrado, intimar a su arrendatario para que desaloje el bien inmueble que ocupa por arrendamiento terminado,

para cuyo efecto debe acompañar contrato de arriendos por escrito y con firmas legalizadas, en las que aparezca el plazo pactado el mismo que debe estar vencido, consignando en su demanda el nombre completo del demandado, el domicilio donde se le debe notificar a este, así, como sus datos personales, como el domicilio procesal del demandante y, dejando expresa su voluntad de no renovar el contrato de arriendos vencido.

Art. 2º. Forma de intimidación.

El Juez de Paz letrado, luego de la calificación de la demanda, el que debe hacerlo en el plazo perentorio de dos días de presentada la demanda, debe emitir la resolución de intimación, ordenando que el emplazado absuelva la demanda, para cuyo efecto le debe otorgar el plazo perentorio de cinco días de notificado, bajo apercibimiento de dictar sentencia de desalojo. La resolución dictada por el juez debe ser entregada al demandante a mas tardar a los dos días de emitida, para su diligenciamiento por conducto notarial.

Art. 3º.- Notificación de la intimación

La intimación de desalojo indicada en el artículo anterior se debe notificar al emplazado en el domicilio donde se encuentre el bien

materia del desalojo. La notificación al emplazado se debe realizar a través de la oficina de un notario, quien debe dar fe de la entrega.

Art. 4º.- Es competente para conocer de este proceso especial el Juez de Paz letrado del domicilio donde se encuentra el bien inmueble materia del desalojo. .

Art. 5º. Falta de comparecencia o falta de oposición del intimado. Si vencido el plazo otorgado, el intimado no comparece o, compareciendo no se opone a la demanda, el juez la convalida y dispone por resolución la orden de desalojo; pero, el juez debe ordenar que se renueve la citación si resulta o aparece probable que el intimado no tuvo conocimiento de dicha citación o no pudo comparecer por caso fortuito o fuerza mayor.

Art. 6º. Oposición: Providencias del juez.

Si el intimado comparece y opone excepciones carentes de fundamento o son impertinentes, si no existen graves motivos en contrario, pronuncia sentencia ordenando desalojo, el que debe ejecutarse dentro de los tres días de notificado con la resolución

de desalojo. Dicha resolución de sede notificar por conducto notarial también para que surta efecto.

Art. 7º.- Garantía de la doble instancia. Recurso de apelación.

El emplazado tiene el plazo de tres días de notificado con la resolución de desalojo, para interponer recurso de apelación. En este caso, la orden de desalojo es ejecutada, siempre que el demandante preste caución para responder por los daños y perjuicios, así como por costas y costos.

TERCERA PROPUESTA: .- Que se separe las competencias por especialidades a los jueces de Paz Letrado, de manera que, unos atiendan los asuntos civiles, otros los laborales, y otros los penales. Para evitar la carga procesal en un mismo juez todista.

CUARTA PROPUESTA:.- Dotar de personal auxiliar en número suficiente para atender el despacho judicial, uno encargado de proveer los decretos como lo dispone el C.P.C., otro que se dedique a la calificación de demandas, y otro, proyecte las sentencias o autos que resuelvan el fondo de las causas.

QUINTA PROPUESTA:- Que las notificaciones se hagan por email, para ello todos los abogados tenemos nuestro correo personal a través del CAL, no necesitamos tener casillas, así se evitan las oficinas de notificaciones, lo que se requiere es un pool de personas competentes en remitir las resoluciones a los abogados usando los correos que han señalado en autos. La notificación en la forma como se hace ahora (art. 157) será solamente del traslado de la demanda o de la reconvención, citación para absolver posiciones, y la sentencia. Por lo que se debe aprobar una enmienda al texto del Art. 163. el que debe quedar con el texto siguiente:

Art. 163.- En los casos del artículo 157, salvo el traslado de la demanda o de la reconvención, citación para absolver posiciones y la sentencia, las otras resoluciones deben ser notificadas por correo electrónico u otro medio idóneo, siempre que los mismos permitan confirmar su recepción. Por lo que, el juez al admitir la demanda debe requerir a la parte o partes emplazadas a que consignen su correo electrónico al apersonarse a la causa.

Igualmente se debe hacer una adición a los requisitos de admisibilidad de la demanda regulados en el Art. 424 inciso 2, el que debe quedar con el texto siguiente:

Art. 424.- Requisitos de la demanda debe emitir una norma requiriendo que las partes señalen en su escrito de apersonamiento, sus correos.

SEXTA PROPUESTA: Que, los jueces y auxiliares jurisdiccionales, que incumplan las normas procesales en cuanto a los plazos, reciban sanciones pecuniarios en beneficio de los afectados con tales actos u omisiones.

ANEXO I:

Las fichas de 50 expedientes consultados de donde se ha extraído los datos en ellos enumerados.

1.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -2405-2000

Juzgado: Quinto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Julián Alcahuaman

Demandante: Inmobiliaria Laurelli S.A.

Demandado: Icochea Rodriguez, Gabriel Orlando.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
18-04-2000.

2.- Admite demanda
30-09-2000

3.- Acta de audiencia con sentencia.
03-10-2000

4.- Consentida y requiérase.
07-11-2000

5.- Procédase al lanzamiento.
01-12-2002.

6.- Fecha de lanzamiento.
16-12-2002.

Tiempo de duración del proceso: ocho meses.

2.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -3115-2000

Juzgado: Noveno Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Jaime Vila Aguirre

Demandante: Monasterio de Jesús Maria y José

Demandado: López Torres, Aquino.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
02-06-2000.

2.- Admite demanda
16-06-2000

3.- Rebeldía y fecha de audiencia
10-07-2000

4.- Audiencia con Sentencia
07-11-2000

5.- Recurso de Apelación
20-11-2000

6.- Por devueltos, cúmplase
17-09-2001

7.- Requiérase.
20-10-2001

8.- Procédase al lanzamiento.
03-06-2002.

9.- Fecha de lanzamiento.
10-07-2002

Tiempo de duración del proceso: Dos años.

3.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente Nº -5222-2000

Juzgado: Octavo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Víctor Mendoza Balvin

Demandante: Monasterio de la Encarnación

Demandado: Chiclla Mahuiri, María Rosa

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
08-08-2000.

2.- Admite demanda
12-08-2000

3.- Fecha que señala Audiencia.
15-09-2000

4.- Audiencia
28-09-2000, suspendido a petición de partes para buscar conciliación

5.- Homologación de Transacción
20-10-2000

6.- Procédase al lanzamiento.
10-07-2001

7.- Fecha de lanzamiento.
02-08-2001

Tiempo de duración del proceso: Un año.

4.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -5841-2000

Juzgado: Quinto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Julián Alcahuaman

Demandante: Monasterio de Santa Rosa de Santa Maria de las Monjas.

Demandado: Castillo Ávila, Carmen.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
18-08-2000.

2.- Admite demanda
24-08-2000

3.- Declara rebelde y señala audiencia
02-10-2000

4.- Acta de audiencia.
25-10-2000

5.- Sentencia declara fundada demanda
05-12-2000

6.- Apelación de Sentencia
15-12-2000

7.- Concede apelación
19-01-2001

8.- Por devueltos requiérase
07-07-2001

9.- Procédase al lanzamiento.
31-07-2001.

10.- Fecha de lanzamiento.
20-08-2001.

Tiempo de duración del proceso: Un año.

5.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -8801-2000

Juzgado: Cuarto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Perla Marina Gamarran

Demandante: Inmobiliaria Penicaosme S.A.

Demandado: JCB Servicios Generales SAC.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
14-11-2000.

2.- Admite demanda
15-11-2000

3.- Auto que señala fecha de audiencia
11-12-2000

4.- Acta de audiencia con sentencia.
23-01-2001

5.- Consentida y requiérase.
26-04-2001

6.- Procédase al lanzamiento.
22-05-2001.

7.- Fecha de lanzamiento.
16-06-2001.

Tiempo de duración del proceso: siete meses.

6.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -9133-2000

Juzgado: Tercer Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Cesar Millones.

Demandante: Monasterio de Santa Rosa de Santa Maria delas Monjas.

Demandado: Gonzáles Pacheco, Segundina.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
24-11-2000.

2.- Admite demanda
02-01-2001

3.- Auto que señala audiencia
22-01-2001

4.- Acta de audiencia única
19-03-2001

5.- Sentencia
03-04-2001

6.- Consentida y requiérase.
27-08-2001

7.- Procédase al lanzamiento.
18-09-2001

8.- Fecha de lanzamiento.
10-10-2001

Tiempo de duración del proceso: Nueve meses.

7.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente Nº -7023-2000

Juzgado: Cuarto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Isabel Zenobia Camac

Demandante: Sociedad de Beneficencia de Lima.

Demandado: Cortez Quispe Antonela Hildeliza.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.

07-09-2000.

2.- Admite demanda

21-09-2000

3.-Declara Rebeldía y señala fecha para audiencia.

22-01-2001.

4.- Acta de audiencia con sentencia.

11-04-2001

5.- Declara consentida y requiérase.
27-08-2001

6.- Procédase al lanzamiento.
21-09-2001.

7.- Fecha de lanzamiento.
20-02-2005.

Tiempo de duración del proceso: cuatro años y cinco meses, por descuido de interesado.
Realmente un año

8.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -9341-2000

Juzgado: Noveno Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Percy Javier Cruz

Demandante: Sociedad de Beneficencia de Lima.

Demandado: Sánchez Sánchez, Flor Isabel.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
04-12-2000.

2.- Admite demanda.
16-12-2000.

3.- Rebeldía y señala audiencia.
17-04-2001

4.- Reprograma Audiencia.
25-06-2001.

5.- Audiencia con sentencia.
10-07-2001.

6.- Consentida sentencia y requerimiento.
26-07-2001

7.- Procede lanzamiento.
12-09-2001.

8.- Lanzamiento.
10-10-2001.

Tiempo de duración del proceso: diez meses.

9.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -200-2001

Juzgado: Décimo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Juan Carlos Méndez.

Demandante: Monasterio de Concepcionistas Descalzos de San José.

Demandado: Impresiones Generales Mundicolor.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.

12-01-2001.

2.- Admite demanda.

26-01-2001.

3.- Da contestada demanda y señala fecha de audiencia.

03-04-2001.

4.- Audiencia

08-05-2001.

5.- Sentencia, fundada demanda.

12-07-2001

6.- Apelación.

23-07-2001.

7.- Concede apelación.

02-08-2001.

8.- Por devueltos. Cúmplase lo ejecutoriado y requerimiento.

23-10-2001.

9.- Fecha de Resolución de Procédase el Lanzamiento.

15-11-2001.

10.- Fecha de Lanzamiento.

10-12-2002.

Tiempo de duración del proceso: Once meses.

10.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -327-2001

Juzgado: Séptimo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: María Carmen Torres.

Demandante: Sociedad de Beneficencia de Lima.

Demandado: Jara Hidalgo, Iris.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.

18-01-2001.

2.- Admítase demanda.

14-04-2001

3.-Contestada demanda y señala fecha de audiencia.

16-10-2001

4.- Se reprograma audiencia.

04-12-2001.

5.- Audiencia.
15-01-2002.

6.- Sentencia.
09-07-2002.

7.- Consentida la sentencia.
14-08-2002.

8.- Requiérase.
09-09-2002.

9.- Proceda al Lanzamiento.
14-10-2002.

10.- Nueva Fecha de Resolución de Lanzamiento.
26-05-2004.

11.- Fecha de Lanzamiento.
30-12-2004.

Tiempo de duración del proceso: Tres años y once meses.
Tiempo real es de un año y nueve meses.

11.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -431-2002

Juzgado: Décimo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Juan Carlos Méndez.

Demandante: Sociedad de Beneficencia de Lima.

Demandado: Díaz Rojas, Cesar.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
24-01-2002.

2.- Admite demanda.
30-01-2002.

3.- Declara rebelde y señala fecha de audiencia.
30-10-2002.

4.- Audiencia con sentencia.
07-01-2003.

5.- Consentida sentencia y Requerimiento.
25-02-2003.

6.- Fecha de Resolución de Lanzamiento.
18-03-2003.

7.- Fecha de Lanzamiento.
30-04-2003.

Tiempo de duración del proceso: Un año y tres meses.

12.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente Nº -568-2001

Juzgado: Noveno Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Jaime Vila Aguirre

Demandante: Monasterio del Carmen

Demandado: Jacobo Garfias, Verónica.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
30-01-2001.

2.- Admite demanda
31-01-2001

3.- Declara rebelde y señala fecha de audiencia
11-04-2001

4.- Acta de audiencia con sentencia.
28-06-2001

5.- Consentida Sentencia.
09-08-2001

6.- Requiérase a la demandada
03-12-2001

7.- Procédase al lanzamiento.

10-01-2002.

8.- Fecha de lanzamiento.
20-06-2003

Tiempo de duración del proceso: Un año.

13.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -573-2001

Juzgado: Setimo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Elisa Campos Flores

Demandante: Monasterio del Carmen

Demandado: Morales Vassano, Julia Lucila.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
30-01-2001.

2.- Admite demanda
05-03-2001

3.- Se declara rebeldía y señala fecha de audiencia
25-04-2001

4.- Acta de audiencia con sentencia.
14-05-2001

5.- Consentida y requiérase.
12-07-2001

6.- Procédase al lanzamiento.
09-08-2001

7.- Fecha de lanzamiento.
20-11-2001.

Tiempo de duración del proceso: Un año.

14.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° - 574-2001

Juzgado: Quinto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Julián Alcahuaman

Demandante: Monasterio del Carmen

Demandado: Morales Vassano, Julia.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
20-02-2001

2.- Admite demanda
05-03-2001

3.- Auto que señala fecha de audiencia
26-03-2001

4.- Acta de audiencia con sentencia.
27-04-2001

5.- Consentida y requiérase.
27-06-2001

6.- Procédase al lanzamiento.
31-07-2001

7.- Fecha de lanzamiento.
11-12-2001

Tiempo de duración del proceso: Diez meses.

15.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -572-2001

Juzgado: Sexto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Roberto Camasca

Demandante: Monasterio del Carmen.

Demandado: Rincón López, Hilda Rosario.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
30-01-2001.

2.- Admite demanda
24-04-2001

3.- Declara rebeldía y fecha de audiencia
16-07-2001

4.- Acta de audiencia con sentencia.
31-07-2001

5.- Consentida sentencia y requiérase
08-12-2001

6.- Procédase al lanzamiento.
15-01-2002.

7.- Fecha de lanzamiento.
02-02-2002.

Tiempo de duración del proceso: Un año.

16.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -873-2001

Juzgado: Octavo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Víctor Mendoza Balvin

Demandante: Monasterio de Santa Rosa de Santa María de las Monjas

Demandado: Usurin Sánchez, Rolando.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
27-02-2001.

2.- Admite demanda
15-03-2001

3.- Auto que señala audiencia única
29-03-2001

4.- Acta de audiencia .
20-06-2001

5.- Sentencia
31-07-2001

6.- Apelación de sentencia y admitida
16-08-2001

7.- Cúmplase lo ejecutoriado
03-01-2002

8.- Requerimiento de Lanzamiento
14-01-2002

9.- Procédase al lanzamiento.
28-01-2002

10.- Fecha de lanzamiento.
20-02-2002.

Tiempo de duración del proceso: Un año.

17.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -3070-2001

Juzgado: Cuarto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Perla Marina Gamarra

Demandante: Monasterio del Carmen

Demandado: Sobones Escalante, America

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
08-08-2001.

2.- Admite demanda
20-08-2001

3.- Contesta demanda y señala fecha de audiencia
05-09-2001

4.- Reprograma fecha de audiencia
27-09-2001

5.- Acta de audiencia con sentencia.
09-11-2001

6.- Concede apelación
03-12-2001

7.- Cúmplase lo ejecutoriado
24-04-2002

8.- Requerimiento de desalojo
09-05-2002

9.- Procédase al lanzamiento.
30-10-2002

10.- Fecha de lanzamiento.
10-11-2002

Tiempo de duración del proceso: Un año y tres meses.

18.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente Nº -3335-2001

Juzgado: Tercer Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Cesar Millones

Demandante: Monasterio de Jesús, María y José.

Demandado: García Ponce, Ernesto.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
23-08-2001.

2.- Admite demanda
18-09-2001

3.- Señala audiencia
06-11-2001

4.- Se reprograma audiencia
04-12-2001

5.- Acta de audiencia con sentencia.
15-01-2002

6.- Consentida y requiérase.

11-04-2002

7.- Procédase al lanzamiento.

09-05-2002.

8.- Fecha de lanzamiento.

10-06-2002

Tiempo de duración del proceso: Diez meses.

19.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -1524-2001

Juzgado: Sexto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Jacinto Hernán Anaya.

Demandante: Sociedad de Beneficencia de Lima.

Demandado: Piedra Angel S.A.C.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.

10-04-2001.

2.- Admite demanda .
02-05-2001.

3.- Rebeldía y fecha para audiencia.
15-07-2001.

4.- Audiencia con sentencia.
09-08-2001.

5.- Apelación.
21-08-2001.

6.-Concede apelación.
29-08-2001.

7.- Cúmplase lo ejecutoriado.
29-04-2002.

8.- Requiérase al demandado.
14-05-2002

9.- Fecha de Resolución de Procédase al Lanzamiento.
04-06-2002.

10.- Fecha de Lanzamiento.
30-06-2002.

Tiempo de duración del proceso: Un año y dos meses.

20.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES
Expediente Nº -1613-2001

Juzgado: Segundo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Raúl Bulnes Sotomayor.

Demandante: Sociedad de Beneficencia de Lima.

Demandado: Llerena Cano, Julián.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
19-04-2001.

2.- Admítase demanda.
26-04-2001

3.- Rebeldía y Audiencia.
21-05-2001.

4.- Audiencia con sentencia.
25-06-2001.

5.- Consentida y requerimiento.
17-07-2001.

6.- Fecha de Resolución de Lanzamiento.
23-08-2001.

7.- Fecha de Lanzamiento.
20-01-2002.

Tiempo de duración del proceso: Siete meses.

21.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -3863-2001

Juzgado: Sexto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Roberto Camasca.

Demandante: Sociedad de Beneficencia de Lima.

Demandado: Estela Vásquez, Raúl.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.

26-09-2001.

2.- Admisión .

03-10-2001.

3.- Audiencia

27-11-2001

4.- Sentencia

31-12-2001

5.- Apelación

07-01-2002

6.- Auto: Concédase la Apelación
15-01-2002

7.- 34º Juzgado Civil de Lima
Declara Nula la Sentencia
17-05-2002

8.- Decreto: por devueltos
03-06-2002

9.- Decreto: Téngase presente para sentenciar
19-08-2002

10.- Nueva fecha de Audiencia
26-11-2002

11.- Sentencia
09-06-2003

12.- Escrito Consentimiento
30-07-2003

13.- Por Consentida la Sentencia: Requiérase
07-08-2003

14.- Fecha de Resolución de Lanzamiento.
26-08-2003.

15.- Fecha de Lanzamiento.
10-09-2003.

Tiempo de duración del proceso: Dos años.

22.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente Nº -4464-2001

Juzgado: Octavo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Víctor Mendoza Balvín.

Demandante: García Rosell Torres de Ríos, Ana Esperanza.

Demandado: Nicho Cadenas, César Augusto.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
06-11-2001.

2.- Admisión .
09-11-2001.

3.- Contesta Demanda
11-12-2001

4.- Inadmisibile Contestación
10-01-2002

5.- Audiencia
08-04-2002

6.- Sentencia
24-05-2002

7.- Apelación
25-06-2002

8.- Auto: Concédase la Apelación
09-07-2002

9.- Se eleva el Expediente
23-07-2002

10.- 58º Juzgado Civil de Lima
Declara Improcedente la Nulidad
14-05-2003

11.- Cúmplase lo Ejecutoriado
04-07-2003

12- Decreto: Requiere Desocupación
06-08-2003

13.- Téngase presente
08-09-2003

14.- Fecha de Entrega de las llaves.
10-09-2003.

Tiempo de duración del proceso: Dos años.

23.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -4561-2001

Juzgado: Cuarto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Isabel Zenobia Cámac.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandado: CRUZ Victoria Margarita.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
13-11-2001.

2.- Admisión .
19-11-2001.

3.- Rebeldía y fecha de Audiencia
27-12-2001

4.- Litisconsorte
28-01-2002

5.- Difiérase la Audiencia
02-04-2002

6.- Nueva fecha de Audiencia
15-05-2002

7.- Audiencia con Sentencia
15-05-2002

8.- Consentida
30-05-2002

9.- Requiérase a la demandada
05-06-2002

10.- Fecha de Requerimiento de desalojo.
27-06-2002.

11.- Fecha de Entrega de las llaves.
10-07-2002.

Tiempo de duración del proceso: Ocho meses.

24.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -5174-2001

Juzgado: Quinto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Julián Alcahuamán.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandado: Vargas Segura, Doris.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.

14-12-2001.

2.- Admitida la demanda
26-12-2001

3.- Contestación
18-01-2002

4.- Decreto: NO ha lugar a la contestación
30-01-2002

5.- Apelación de auto
15-03-2002

6.- Audiencia con sentencia
18-03-2002

7.- Resolución que concede la apelación
22-03-2002

8.- Apelación de Sentencia
25-03-2002

9.- Resolución que concede la apelación
03-04-2002

10.- Decreto: Archívese el Recurso
07-06-2002

11.- 9º Juzgado Civil
Declara concluido el proceso
20-06-2002

12.- Resolución Cúmplase lo ejecutoriado
27-06-2002

13.- Fecha de Requerimiento de desalojo.
20-05-2002.

14.- Fecha de Entrega de las llaves por tercero..

07-06-2002.

15.-Entrega de llaves a demandado.
27-06-2002

Tiempo de duración del proceso: Seis meses.

25.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -5232-2001

Juzgado: Noveno Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Jaime Villa Aguirre.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandado: Tong de Lojas, Rosalina.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
17-12-2001.

2.- Admisión
19-12-2001

3.- Audiencia: fundada la demanda
13-03-2002.

4.- Queda consentida sentencia.
23-04-2002.

5.- Fecha de Entrega de las llaves por tercero..
10-09-2002.

Tiempo de duración del proceso: Nueve meses.

26.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES
Expediente N° -5233-2001

Juzgado: Tercer Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Néstor Rivera Navarro.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandado: Vargas Nelly, Acevedo.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
17-12-2001.

2.- Admisión

18-01-2002

3.- Audiencia

25-07-2002

4.- Sentencia: fundada la demanda

29-11-2002.

5.- Apela sentencia

03-01-2003

6.- Res. que concede la apelación

08-01-2003

7.- Confirma la Sentencia

16-06-2003

8.- Cúmplase lo ejecutoriado

20-06-2003

9.- Decreto: Requiérase

11-08-2003

10.- Fecha de Auto de Lanzamiento.

03-09-2003.

11.- Fecha de Lanzamiento..

20-09-2003.

Tiempo de duración del proceso: Un año y Nueve meses.

27.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente Nº -5234-2001

Juzgado: Cuarto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Isabel Zenovia Cámac.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandado: Longobardi Castellano, Jovanna Genoveva.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
17-12-2001.

2.- Admisión
26-12-2001

3.- Rebeldía
17-01-2002

4.- Fecha fundada la demanda
25-03-2002.

5.- Fecha de consentida la sentencia y requerimiento.
18-04-2002

6.- Fecha de Auto de Lanzamiento.
03-05-2002.

7.- Desarchivado expediente.
28-02-2005

8.- Fecha de Lanzamiento..
18-04-2005.

Tiempo de duración del proceso: incluyendo el plazo desarchivamiento tres años y cinco meses.

28.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente Nº -833-2001

Juzgado: Tercer Juzgado de Paz Letrado

Especialista: César Millones.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Lacuta Quispe, Guillermo y Marilú Lévano Marcos.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
26-02-2001.

2.- Admite la demanda
02-04-2001

3.- Fecha de auto que señala fecha para audiencia.

21-03-2002

4.- Fecha de audiencia.
24-04-2002.

5.-Fecha de sentencia que declara fundada la demanda
06-07-2003

6.- Apelación
15-07-2003

7.- Concedida la Apelación
23-07-2003

8.- Fecha de Cúmplase lo ejecutoriado. (consentida la sentencia y requerimiento.
30-12-2004

9.- Fecha de Auto de Lanzamiento.
23-01-2005.

10.- Fecha de Lanzamiento.
31-01-2005.

Tiempo de duración del proceso: incluyendo el plazo de segunda instancia tres años y once meses.

29.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -832-2001

Juzgado: Décimo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Juan Carlos Méndez.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Estrada Borja Francisco Ricardo.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
26-02-2001.

2.- Admite demanda.
30-04-2001

3.- Fecha de auto que señala fecha para audiencia.
08-08-2001

4.- Fecha de audiencia con sentencia declara fundada la demanda.
04-09-2001.

5.-Fecha de Consentida sentencia y requerimiento.
03-10-2001.

6.- Fecha de Auto de Lanzamiento.
29-10-2001.

7.- Fecha de Lanzamiento..
17-01-2003.

Tiempo de duración del proceso: incluyendo el plazo que estuvo expediente en archivo: Un año y once meses.

30.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -137-2002

Juzgado: Séptimo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: María Carmen Torres.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Huanacuni Navarro, Ignacia.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
09-01-2002.

2.- Fecha de auto que admite la demanda.
30-01-2002

3.- Se declara rebelde y señala fecha para audiencia.
08-04-2002

4.- Fecha de audiencia con sentencia
08-05-2002.

5.- Fecha de Consentida sentencia y requiérase.
27-05-2002.

6.- Procédase a la diligencia de Lanzamiento.
26-06-2002.

7.- Fecha de Lanzamiento.
10-07-2002.

Tiempo de duración del proceso: incluyendo la segunda instancia: Siete meses.

31.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente Nº -809-2002

Juzgado: Décimo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Juan Carlos Méndez.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Inga Capcha, Victorino.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
14-02-2002.

2.- Fecha de auto que admite la demanda.

28-02-2002

3.- Se declara rebeldía y se señala fecha para audiencia.
09-04-2002

4.- Fecha de audiencia.
22-05-2002, continuado 24-10.2002.

5.- Fecha de sentencia.
05-02-2003

6.- Fecha de Recurso de apelación.
20-02-2003.

7.- Fecha de res. que concede apelación.
18-03-2003

8.- Fecha de Cúmplase lo ejecutoriado
01-09-2003.

9.- Fecha de Auto de Lanzamiento.
29-09-2003.

10.- Fecha de Lanzamiento.
30-10-2003.

Tiempo de duración del proceso: incluyendo la segunda instancia: Un año y nueve meses.

32.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente Nº -1024-2002

Juzgado: Sexto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Jacinto Hernán Amaya.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Barzola Valladares Hubertino.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
04-03-2002.

2.- Fecha de auto que admite la demanda.
18-03-2002

3.- Fecha de auto que señala fecha para audiencia.
14-05-2002

4.- Fecha. audiencia y se señala nueva fecha. .
21-06-2002

5.- Fecha de audiencia.
12-08-2002.

6.- Fecha de Póngase para sentencia.
06-09-2002

7.- Fecha de sentencia.
25-11-2002

8.- Fecha de Decreto: Sobrecártese la sentencia.
19-06-2003.

9.- Fecha Concede Apelación.
24.06.2003.

10.- Fecha de Por devueltos Exp. Póngase para emitir nueva
sentencia.
22-10-2004

11.- Fecha de Sentencia.
04-03-2004.

12.- Apelación.
29-03-2004

13.-Fecha que concede apelación.
29-09-2003.

14.- Fecha de Res. Por devueltos.
14-07-2005.

15.- Fecha de Auto de Lanzamiento
03-08-2005, reiterado 19-10.2005.

16.- Fecha de Lanzamiento..
30-10-2005.

**Tiempo de duración del proceso: incluyendo la segunda
instancia: Tres años y siete meses.**

33.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -1542-2002

Juzgado: Octavo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Graciela Carrera Sullo.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Torrealva Lavarello, Isabel.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
03-04-2002.

2.- Fecha de auto que admite la demanda.
11-04-2002

3.- Fecha de auto que señala fecha para audiencia.
06-11-2002

4.- Fecha. audiencia y se señala nueva fecha. .
19-12-2002

5.- Fecha de audiencia con sentencia.
07-01-2003.

6.- Fecha de Requerimiento.
13-02-2003

7.- Fecha de Auto de Lanzamiento
11-03-2003, reiterado 20-03.2003.

8.- Fecha de Lanzamiento..
10-04-2003.

Tiempo de duración del proceso: Un año.

34.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -3560-2002

Juzgado: Sexto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Roberto C. Camasca.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Nonato Valderrama Javier Víctor.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
07-06-2002.

2.- Fecha de auto que admite la demanda.
23-08-2002

3.- Fecha de auto que señala fecha para audiencia.
13-09-2002

4.- Fecha auto que señala nueva fecha. .
03-12-2002

5.- Fecha de audiencia con sentencia.
10-03-2003.

6.- Fecha de Res. que declara consentida sentencia.
06-10-2003.

7.- Fecha de Requerimiento.
27-10-2003

8.- Fecha de Auto de Lanzamiento
23-02-2004, reiterado 20-03.2003.

9.- Fecha de Lanzamiento..
02-03-2004.

Tiempo de duración del proceso: Un año y siete meses.

35.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente Nº -2861-2002

Juzgado: Octavo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Víctor Mendoza Balvin.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Tapia García Martha Isabel.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

- 1.- Fecha de presentación de la demanda.
24-06-2002.
- 2.- Fecha de auto que admite la demanda.
23-07-2002
- 3.- Fecha de auto que Declara rebelde y señala fecha para audiencia.
02-09-2002
- 4.- Fecha de audiencia con sentencia.
11-09-2002.
- 5.- Apelación.
19-09-2002
- 6.- Concede apelación .
26-09-2002.
- 7.- Fecha de Res. De cúmplase lo ejecutoriado.
16-08-2003.
- 8.- Fecha de Requerimiento.
10-10-2003
- 9.- Fecha de Auto de Lanzamiento
14-11-2003.
- 10.- Fecha de Lanzamiento..
10-12-2003.

Tiempo de duración del proceso: Un año y cinco meses.

36.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -3561-2002

Juzgado: Tercer Juzgado de Paz Letrado

Especialista: César Millones.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Ubillús Astorga, José.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
07-08-2002.

2.- Fecha de auto que admite la demanda.
12-08-2002

3.- Fecha de auto que señala fecha para audiencia.
06-09-2002

4.- Fecha de audiencia con sentencia.
25-09-2002.

5.- Fecha de Requerimiento.
21-10-2002

6.- Fecha de Auto de Lanzamiento
19-02-2003.

7.- Fecha de Lanzamiento..
31-02-2003.

Tiempo de duración del proceso: Seis meses y medio.

37.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -3650-2002

Juzgado: Segundo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Dolivets Paucar

Demandante: Monasterio Jesús, María y José

Demandado: Bueno Guzmán, Matias.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.

13-08-2002

2.- Admite demanda

25-09-2002

3.-Rebeldía y fecha de audiencia

06-12-2002

4.- Acta de audiencia con sentencia.

06-03-2003

5.- Consentida y requiérase.

08-04-2003

6.- Procédase al lanzamiento.

10-06-2003

7.- Fecha de lanzamiento.

05-11-2003

Tiempo de duración del proceso: Un año y tres meses.

38.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -3651-2002

Juzgado: Primer Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Mónica Cecilia Melgar

Demandante: Monasterio de la Encarnación.

Demandado: DISA Perú Internacional S.A..

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
13-08-2002.

2.- Admite demanda
03-09-2002

3.- Contesta demanda y cita audiencia
16-10-2002

4.- Reprográmese la audiencia
26-11-2002

5.- Acta de audiencia con sentencia.
18-12-2002

6.- Nueva audiencia con sentencia
03-02-2003

7.- Consentida y requiérase.
03-03-2003

8.- Procédase al lanzamiento.
20-03-2003

9.- Fecha de lanzamiento.
05-04-2003

Tiempo de duración del proceso: ocho meses.

39.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -3896-2002

Juzgado: Tercer Juzgado de Paz Letrado

Especialista: César Millones.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Ayllón Vda. de Consiglieri, Clotilde y Consiglieri, Juan.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
28-08-2002.

2.- Fecha de auto que admite la demanda.
06-09-2002

3.- Fecha de auto que señala fecha para audiencia.
22-10-2002

4.- Fecha de audiencia con sentencia.
25-09-2002.

5.- Nueva fecha para audiencia
26-11-2002

6.- Audiencia con sentencia..
12-03-2003.

7.-Res. que declara consentida sentencia.
16-09-2003.

8.- Nuevo Consentimiento:
21-10-2003.

9.- Fecha de Requerimiento.
25-02-2004

10.- Fecha de Auto de Lanzamiento
12-05-2004.

11.- Notifíquese a Demandada Bertha Bulnes con res. de requerimiento.
25-05-2004

12.- Procédase al lanzamiento.
26-02-2005.

13.- Fecha de Lanzamiento..
10-03-2005.

Tiempo de duración del proceso: Dos años y Siete meses.

40.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -4479-2002

Juzgado: Sétimo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Antonio Abanto Dávila.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Gómez Rojas Alejandro y Villegas Rojas, José.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
02-10-2002.

2.- Fecha de auto que admite la demanda.
27-11-2002

3.- Fecha de auto que señala fecha para audiencia.
08-01-2003

4.- Fecha de audiencia con sentencia.
19-03-2003.

5.- Recurso de apelación.
24-04-2003

6.-Conceder Apelación.
16-04-2003.

7.-Por devueltos, cúmplase lo ejecutoriado.
26-01-2004.

8.- Fecha de Requerimiento.
25-05-2004

9.- Procédase al Lanzamiento
23-02-2005.

10.- Fecha de Lanzamiento..
28-02-2005.

Tiempo de duración del proceso incluyendo segunda instancia:
Dos años y cuatro meses.

41.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente Nº -4819-2002

Juzgado: Cuarto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Perla Marina Gamarra.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Marcelo Chávez, Marlene.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
23-10-2002.

2.- Fecha de auto que admite la demanda.
28-10-2002

3.- Fecha de auto que señala fecha para audiencia.
29-11-2002

4.- Señala nueva fecha de audiencia.
22-01-2003.

5.- Fecha de audiencia.
23-04-2003.

6.- Sentencia declara fundada demanda.
21-05-2003.

7.- Fecha de consentida y Requerimiento.
15-06-2003

8.- Procédase al Lanzamiento
01-08-2003.

9.- Fecha de Lanzamiento..
28-08-2003.

**Tiempo de duración del proceso incluyendo segunda instancia:
Diez meses.**

42.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -5257-2002

Juzgado: Cuarto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Isabel Zenovia Cámac.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Jayo Cabrera, Vidal Edmundo.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

- 1.- Fecha de presentación de la demanda.
03-12-2002.
- 2.- Fecha de auto que admite la demanda.
09-12-2002
- 3.- Declara Rebelde y señala Fecha de audiencia.
19-08-2003
- 4.-Deduce nulidad el demandado.
26-08-2003.
- 5.-Traslado de nulidad
28-08-2003.
- 6.-Absuelve nulidad.
09-09-2003.
- 7.- Declara infundada nulidad y señala fecha de audiencia.
22-09-2003.
- 8.-Audiencia y sentencia.
28-10-2003.
- 9.- Fecha de auto que declara consentida y requiérase.
12-12-2003
- 10.- Procédase al Lanzamiento
06-01-2004.
- 11.- Fecha de Lanzamiento..
24-01-2004.

Tiempo de duración del proceso incluyendo segunda instancia:
Un año y un mes.

43.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente Nº -1897-2003

Juzgado: Sexto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Jacinto Hernán Amaya

Demandante: Monasterio de la Concepción.

Demandado: Lengua Cotrina, Luz..

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.

12-05-2003

2.- Admite demanda

16-05-2003

3.- Rebeldía y audiencia

18-08-2003

4.- Se reprograma audiencia

13-10-2003

5.- Se vuelve a reprogramar

31-12-2003

6.- Se reprograma nuevamente
16-02-2004

7.- Acta de audiencia con conciliación.
12-05-2004

8.- Ministración de posesión con entrega de llaves y conclusión del proceso.
19-05-2004

Tiempo de duración del proceso: Un año.

44.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -2551-2003

Juzgado: Segundo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Dolivets J. Páucar.

Demandante: Sociedad de Beneficencia Pública de Lima.

Demandados: Neyra Arias, Rosa E.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.

02-07-2003.

2.- Fecha de auto que admite la demanda.
15-07-2003

3.- Deduce nulidad.
31-07-2003

4.- Traslado de la nulidad.
21-08-2003.

5.-Absuelve traslado.
04-09-2003.

6.- Auto que declara improcedente nulidad.
17-09-2003.

7.- Señala Fecha de audiencia.
06-10-2003.

8.- Señala nueva fecha para audiencia.
05-12-2003.

9.-Audiencia.
10-04-2004.

10.- Dicta sentencia que declara fundada..
10-06-2004

11.- Recurso de apelación.
25-06-2004.

12.- Auto que concede apelación.
06-07-2004.

13.-Cúmplase lo ejecutoriado.
29-12-2004.

14.- Requiérase
10-01-2005

15.- Procédase al Lanzamiento
15-01-2005.

16.- Fecha de Lanzamiento..
31-01-2005.

Tiempo de duración del proceso incluyendo segunda instancia:
Un año y seis mes.

45.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -3122-2003

Juzgado: Séptimo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: María Carmen Torres

Demandante: Monasterio de la Concepción.

Demandado: Quispe Cordero, José

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
11-08-2003

2.- Admite demanda
14-08-2003

3.- Fecha de audiencia
02-09-2003

4.- Reprogramase nueva fecha para audiencia
27-11-2003

5.- Acta de audiencia con sentencia.
08-03-2004

6.- Consentida y requiérase.
12-04-2004

7.- Procédase al lanzamiento.
28-04-2004

8.- Fecha de lanzamiento.
10-06-2004

Tiempo de duración del proceso: Diez meses.

46.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -3746-2003

Juzgado: Cuarto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Zulema Ascarza López..

Demandante: Monasterio de Santa Rosa de Santa María de las Monjas.

Demandados: Torres Manrique Janet.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
19-08-2002.

2.- Fecha de auto que admite la demanda.
12-09-2002

3.- Deduce excepción y contesta demanda.
27-09-2002

4.- Da por contestada la demanda, deducida la excepción y señala fecha de audiencia, y dispone se notifique al tercero denunciado .
17-10-2002.

5.- Contesta demanda el tercero interviniente.
24-01-2003.

6.-Resolución que da por contestada demanda de tercero, y señala nueva fecha para audiencia.
14-02-2003.

7.- Audiencia, suspendida.
24-04-2003.

8.- Resolución que resuelve excepción deducida por demandada, la que declara infundada, y declara saneado el proceso.
28-04-2003.

9.- Señala nueva fecha para audiencia.
23-05-2003.

10.- Res. que deja sin efecto la audiencia señalada el 23-05-2003,y señala nueva fecha.

23-06-2003.

11.- Continuación de audiencia y queda para sentencia..

16-07-2003.

12.- Sentencia, que declara fundada demanda.

22-08-2003.

13.- Declara consentida sentencia y dicta el requiérase a demandada y tercero.

3-09-2003.

14.- Solicita Ministración de posesión ante mudanza clandestina de demandada.

10-10-2003.

15.- Autoriza ministración de posesión. .

13-10-2003.

16.- Ministración de posesión.

22-10-2003.

**Tiempo de duración del proceso incluyendo segunda instancia:
Un año y cuatro mes.**

47.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -4622-2003

Juzgado: Cuarto Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Isabel Zenovia Cámac.

Demandante: Tamayo Valz, Juan Adolfo.

Demandados: Yamasato Torres, Tokiko Sadako.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
30-10-2003.

2.- Fecha de auto que admite la demanda.
31-10-2003

3.- Absuelve traslado.
16-12-2003.

4.- Téngase por contestada y señala fecha para audiencia.
22-12-2003.

5.- Audiencia.
11-12-2004.

6.- Dicta sentencia que declara fundada..
01-03-2004

7.- Recurso de apelación.
03-03-2004.

8.- Auto que concede apelación.
17-03-2004.

9.- Cúmplase lo ejecutoriado.
02-06-2004.

10.- Requierase
06-07-2004

11.- Procédase al Lanzamiento
25-07-2004.

12.- Fecha de Lanzamiento..
20-08-2004.

**Tiempo de duración del proceso incluyendo segunda instancia:
Diez meses.**

48.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente Nº -4893-2003

Juzgado: Noveno Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Percy Javier Cruz

Demandante: Inmobiliaria Artubeli S.A.

Demandado: Morales Nole, Sergio Antonio

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.

04-12-2003

2.- Admite demanda
11-12-2003

3.- Declara rebeldía y señala fecha de audiencia
03-03-2004

4.- Acta de audiencia con sentencia.
04-05-2004

5.- Consentida y requiérase.
31-05-2004

6.- Procédase al lanzamiento.
30-06-2004

7.- Fecha de lanzamiento.
12-10-2004

Tiempo de duración del proceso: Diez meses.

49.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -132-2004

Juzgado: Primer Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Luis Canchaya

Demandante: Monasterio de Jesús, María y José.

Demandado: Antezano Coyutupa, Moisés Alfredo.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL
Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
13-01-2004

2.- Admite demanda
14-01-2004

3.- Rebeldía y señala fecha de audiencia
30-01-2004

4.- Acta de audiencia con sentencia.
07-04-2004

5.- Consentida
05-07-2004

6.- Requiérase al demandado
19-07-2004

7.- Procédase al lanzamiento.
11-11-2004

8.- Fecha de lanzamiento.
20-01-2005

Tiempo de duración del proceso: Un año.

50.- FICHA DE INFORMACION DOCUMENTAL

1.- DATOS GENERALES

Expediente N° -1488-2004

Juzgado: Octavo Juzgado de Paz Letrado

Especialista: Víctor Mendoza Balvin.

Demandante: Monasterio de Santa Rosa de Santa Maria de las Monjas.

Demandados: Jarama Paredes, Juan Pablo.

Pretensión: Desalojo por vencimiento de contrato de arriendos.

2.- HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION. Precisar desalojo de local: comercial, casa habitación, departamento en edificio, o en quinta.

3.- INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo (X)

TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA.

1.- Fecha de presentación de la demanda.
07-04-2004.

2.- Fecha de auto que admite la demanda.
12-04-2004

3.-Absuelve traslado.
31-05-2004.

4.- Téngase por contestada y señala fecha para audiencia.
04-06-2004.

5.- Se reprogramó la audiencia por huelga de servidores del Poder Judicial.

13-09-2004.

6.-Audiencia con sentencia que declara fundada demanda..
26-10-2004.

7.- Recurso de apelación.
05-11-2004.

8.- Auto que declara Improcedente apelación.
09-11-2004.

9.-Declara consentida sentencia y hace Requerimiento de desalojo.
16-12-2004.

10.- Procédase al lanzamiento.
21-01-2005.

11.- Acta de lanzamiento.
31-01-2005.

Tiempo de duración del proceso incluyendo segunda instancia:
Ocho meses y 24 días.

ANEXO II.-

CON MODELO DE ENCUESTAS:

1.- ENCUESTA PARA JUECES DE PAZ LETRADO DE LIMA.

¿ CUALES SON SEGÚN USTED, LAS CAUSAS DE LA DEMORA DE LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO?

Alternativas:

Excesiva carga procesal ()

Insuficiente número de jueces ()

Insuficiente número de auxiliares jurisdiccionales ()

Poca preparación de los auxiliares en despacho judicial ()

Excesivo trámite burocrático en los módulos corporativos ().

Demora en las notificaciones de las resoluciones que es responsabilidad de la oficina de notificaciones. ().

Poca preparación de los notificadores que, obliga a que se hagan nuevas notificaciones ()

Poca voluntad de los auxiliares jurisdiccionales, debido a que sus sueldos son muy bajos ()

Intervención maliciosa de los abogados que demoran los procesos mediante recursos dilatorios. ()

Cultura de judicializar todos sus conflictos por los ciudadanos ().

La norma procesal que obliga a respetar los plazos de manera imperativa ().

Presupuesto insuficiente asignado al Poder Judicial para implementar el despacho()

Vocación de los ciudadanos de judicializar sus conflictos sobre desalojo, dejando de lado la conciliación extrajudicial ()

Cultura enraizada de incumplir con sus obligaciones contractuales por parte del arrendatario ().

Todas las anteriores ().

Otras:

.....

.....

2.- ENCUESTA PARA AUXILIARES JURISDICCIONALES EN JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE LIMA.

¿ CUALES SON SEGÚN USTED, LAS CAUSAS DE LA DEMORA DE LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO?

Alternativas:

Excesiva carga procesal ()

Insuficiente número de jueces ()

Insuficiente número de auxiliares jurisdiccionales ()

Poca preparación de los Jueces en despacho judicial ()

Excesivo trámite burocrático en los módulos corporativos ().

Demora en las notificaciones de las resoluciones que es responsabilidad de la oficina de notificaciones. ().

Poca preparación de los notificadores que, obliga a que se hagan nuevas notificaciones ()

Poca voluntad de los auxiliares jurisdiccionales, debido a que sus sueldos son muy bajos ()

Intervención maliciosa de los abogados que demoran los procesos mediante recursos dilatorios. ()

Cultura de judicializar sus conflictos por los justiciables ()

La norma procesal muy formal que obliga a respetar los plazos de manera imperativa ().

Presupuesto insuficiente asignado al Poder Judicial para implementar el despacho()

Vocación de los ciudadanos de judicializar sus conflictos sobre desalojo, dejando de lado la conciliación extrajudicial ()

Cultura enraizada de incumplir con sus obligaciones contractuales por parte del arrendatario ().

Otras:

.....

.....

.....

ANEXO III:

LEGISLACION COMPARADA.

Derecho Procesal Civil Italiano.

Libro IV.- de los Procedimientos especiales.

Capítulo II.

Del Procedimiento para convalidación del desalojo

Art. 657 hasta 665.

Anexos

Para mayor información consultar formato impreso

ANEXO IV:

INFORMACIÓN OTORGADA POR LA Corte Suprema de la República sobre Presupuesto de los años 2000 hasta el 2004.

Igualmente Información otorgada por la Corte Superior de Justicia de Lima, sobre Presupuesto modificado de los años 2000 hasta 2004, incluyendo el estimado de costo de funcionamiento de un juzgado de Paz letrado.

Anexos

Para mayor información consultar formato impreso

ANEXO V.-

Documentos de la central de notificaciones:

1.- Hoja Informativa del notificador judicial de las Central de Notificaciones, con 08 folios..

2.- Informe N° 2005-SSJ-GSJR.GG/PJ DE FECHA 03 DE Noviembre del 2005, con 39 folios.

Anexos

Para mayor información consultar formato impreso

ANEXO VI.-

CERIAJUS

Anexos

Para mayor información consultar formato impreso

BIBLIOGRAFÍA

TEORIA GENERAL DEL PROCESO. Silva Vallejo José Antonio. Tesis.

TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Tomo II. Grijley. Carrión Lugo, Jorge.

MANUAL DE DERECHO PROCESAL CIVIL.- Rodríguez Domínguez, Elvito A. Editora Jurídica Grijley 5TA. Edición- Lima- Perú. 2003.

LOS PROCESOS SUMARIOS. Zumaeta Muñoz, Pedro.

PROCESOS SUMARISIMOS. Hinostroza Minguez, Alberto. Gaceta Jurídica. Segunda edición. Agosto 2002.

CODIGO PROCESAL CIVIL. Tomos I y II. Zavaleta Carruitero, Wilvelder Editorial Chau E.I.R.L.3ra.edición. 1997.

CODIGO PROCESAL CIVIL. Tomos I y II. Ticona Postigo, Víctor. Grijley. Tercera edición. 1996.

MANUAL DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. Pachas Torres Guillermo.

REVISTA DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA- De la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Facultad de Derecho y Ciencia Política. Año 2002.

CURSO DE DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. Ferrero Costa, Raúl. Grijley. 3ra.edición. 2000.

DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL ,Tomos IV y VI. Cabanellas, Guillermo.

DICCIONARIO JURIDICO FUNDAMENTAL. Flores Polo, Pedro. Grijley. 2da. Edición. 2002.

TRATADO DE DERECHO CIVIL, Derecho de obligaciones:, Tomos: II,1º, Tomo II, 2º.v.1º y Tomo II 2ºv.2º. Ennecerus, y Lhemann.

TRATADO DE DERECHO CIVIL, Derecho de cosas Tomo III 1º,Tomo III 2º. Wolf Teodor. Bosch, Casa editorial. Barcelona. Tercera edición. 1971.

LAS OBLIGACIONES EN EL DERECHO CIVIL. Palacios Pimentel, Gustavo. Segunda edición. 1974. Tipografía Sesator. Lima-Perú.

CODIGO CIVIL: Tomos I, II y III Guzmán Ferrer, Fernando. Editorial Científica S.R.L. Primera edición.

EXEGESIS: Contratos, Parte General. Tomo I. ARIAS SCHREIBERG, Max. Librería Studium Editores. 1ra. Edición. 1986.

TENDENCIAS ACTUALES Y PERSPECTIVAS DEL DERECHO PRIVADO Y EL SISTEMA JURIDICO LATINOAMERICANO. Ponencias presentadas en el Congreso Internacional celebrado en Lima del 5 al 7 de Setiembre del 1988, organizado por el Colegio de Abogados de Lima. Cultural Cuzco S.A.

LA CONSTITUCION DE 1993, ANALISIS COMPARADO. Bernaldes Ballesteros, Enrique. RAO Editora. Quinta edición 1999.

LA JUSTICIA PERUANA. ENSAYOS SOBRE LA REFORMA DEL PODER JUDICIAL. Gonzales D'angelo, Vicente. Cultura Cuzco. Marzo 2004. Lima.

EL PROCESO DE EJECUCIÓN. Ariano Deho, Eugenia. Editorial Rhodas. Lima 1996.

PROCESOS SUMARISIMOS. Hernández Lozano, Carlos A. Ediciones Jurídicas. Lima-Perú.1997.

DERECHO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL. Arazi Rolando. Tomo I Segunda edición. Rubinzal - Culzoni. Editores, Argentina.

PROCESOS DE EJECUCIÓN. De Santo, Víctor. Editorial Universidad. Buenos Aires.

LA MEDIDA CAUTELAR EN EL DESALOJO. Tesis. SOLIMANO HERESI, Oscar Nazir. Lima-Perú. 2004.

TUTELA CAUTELAR Y MEDIDAS AUTOSATISFACTIVAS EN EL CODIGO PROCESAL: Martel Chang. Rolando A.

EL JUICIO EJECUTIVO. Fernández-Ballesteros López, Miguel Angel, Rifá Soler, José María, Valls Gombáu, José Francisco. La Ley -Actualidad S.A. 1997.Madrid. España.

PROCESOS DE EJECUCIÓN. Hernández Lozano, Carlos A. Ediciones Jurídicas. Lima-Perú. 1998.

JUICIO EJECUTIVO. Donato D. Jorge. Editorial Universidad-Buenos Aires. 1997.